

STUDIO TECNICO
GEOM. ANTONELLA MERCORELLI

Via G. Oberdan n. 5
62029 Tolentino (MC)

Tel. 0733/972337 Cell. 333/9304500

Email: antonellamercorelli@gmail.com P.E.C. antonella.mercorelli@geopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA
SEZIONE CIVILE
PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione giudiziale n°: 19/2025 R.G.

RELAZIONE PERITALE

GIUDICE RELATORE: Dott.ssa Di Gennaro Filomena
CURATORE: Dott. Fabrizio Lambertucci

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Tolentino li 08/07/2025

Il CTU
Geom. Antonella Mercorelli



Indice

Premessa.....	pag. 3
1. Individuazione urbanistica.....	pag. 4
2. Identificazione catastale dei beni.....	pag. 12
3. Vincoli ed oneri giuridici (formalità pregiudizievoli gravanti sui beni).....	pag. 14
4. Contratti di locazione.....	pag. 21
5. Sommatoria descrizione dei beni.....	pag. 21
6. Verifica della regolarità urbanistica, edilizia e catastale.....	pag. 28
7. Calcolo della consistenza – metodo di misura.....	pag. 31
8. Stima degli immobili.....	pag. 34
8.1 Criterio di stima.....	pag. 34
8.2 Metodo di misura.....	pag. 37
8.3 Calcolo valori unitari.....	pag. 45
9. Calcolo valori di mercato.....	pag. 45
Elenco allegati.....	pag. 47
Formazione lotti per asta pubblica.....	pag. 48

TRIBUNALE DI MACERATA
- Sezione civile – Procedure concorsuali -

PERIZIA TECNICA SINTETICA

OGGETTO: STIMA DEI BENI IMMOBILI APPARTENENTI ALLA SOCIETA

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa DI GENNARO FILOMENA

La sottoscritta, Geom. Antonella Mercorelli, con studio tecnico in Tolentino, via Guglielmo Oberdan, 5, iscritta all'albo dei Geometri della Provincia di Macerata al n. 1167 ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Macerata con il n. 122, è stata nominata C.T.U. dal dott. Fabrizio Lambertucci, curatore della liquidazione giudiziale in oggetto, previa autorizzazione del G.I. del 05/05/2025, [affinché si proceda alla valutazione aggiornata degli immobili di proprietà della società in liquidazione giudiziale, provvedendo alla trascrizione della sentenza che ha dichiarato l'apertura della Procedura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata.](#)

PREMESSA ALLA RELAZIONE

Per la redazione della presente relazione, si sono acquisite le necessarie informazioni tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali di Macerata. Un approfondito controllo ed esame dei documenti è stato condotto al fine di una corretta determinazione del giudizio di stima. **Si precisa che la presente perizia aggiornata è redatta in prosecuzione e a integrazione di quella depositata in data 18/09/2024 nell'ambito della procedura di concordato semplificato R.G. n. 1/2024.**

Unitamente a quanto sopra si sono svolte ulteriori indagini dirette presso uffici pubblici ed effettuato sopralluogo presso i siti degli immobili che si possono così riassumere:

- 11/06/2024: 1° accesso presso l'ufficio urbanistica del Comune di Potenza Picena per richiesta documentazione tecnica necessaria per la stesura della presente perizia e colloquio per un primo chiarimento circa la cronistoria di tutti gli atti autorizzativi emessi per la realizzazione del Piano Particolareggiato attuativo di iniziativa privata denominato PP3-Zona ex ceramica che ha permesso la costruzione degli immobili in oggetto;
- 13/06/2024: 2° accesso presso l'ufficio urbanistica del Comune di Potenza Picena per visionare la documentazione richiesta e chiederne copia;
- 02/07/2024: Accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Tolentino per verifica contratti di locazione attivi;

- 17/07/2024: sopralluogo esterno ed interno presso gli immobili oggetto di stima. Presente al sopralluogo, oltre alla sottoscritta C.T.U. il dott. Fabrizio Lambertucci (ausiliario della procedura) ed il sig. Maurizio Bastianelli in qualità di commercialista della società Ecocittà Spa in liquidazione. Durante il sopralluogo si è presa visione dei luoghi, valutando la consistenza, la qualità e lo stato di conservazione degli immobili, producendo testimonianza fotografica dello stato di fatto.
- 29/05/2025: sopralluogo esterno ed interno presso gli immobili oggetto di stima. Presente al sopralluogo, oltre alla sottoscritta C.T.U. il dott. Fabrizio Lambertucci (ausiliario della procedura).

RISPOSTA AL QUESITO

1) – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili ricadenti all'interno della presente valutazione di proprietà delle società che hanno presentato la proposta di concordato semplificato ricadono nel Comune di Potenza Picena (MC), località Porto Potenza Picena, via Nelson Mandela nn. 82/90, in una zona con un edificato diffuso di tipo prevalentemente residenziale, servita da infrastrutture primarie e secondarie; la zona gode di un importante turismo balneare dovuta alla vicinanza dal mare (circa 200 ml). Trattasi di terreni e fabbricati ricadenti all'interno di un piano particolareggiato attuativo di iniziativa privata denominato "PP3" area B5 - sottozona B5.2 – denominata "ex ceramica" approvato a seguito di un lungo iter burocratico che si ritiene doveroso elencare in quanto necessario per la comprensione delle considerazioni finali e delle scelte estimative in fatto di volumetria potenzialmente realizzabile alla data della presente stima ed in particolar modo sulla invalidità della seconda convenzione stipulata:

1. _____ in quanto gestrice del "Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato _____

20/06/2017 – Trasformazione di società) viene autorizzata dal Comune di Potenza Picena all'esecuzione del Piano Particolareggiato denominato PP3 relativo alle aree "Ex Ceramica" il quale è stato reso ESECUTIVO con i seguenti atti formali:

- a. **Adozione:** delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 30 maggio 2009;
- b. **Approvazione definitiva:** delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 30 settembre 2009;
- c. **Stipula della 1° convenzione:** atto notaio Dott. Antonio Moretti dell'8/01/2010 repertorio n. 92116, raccolta n. 17793, registrato a Macerata il 20 gennaio 2010 al n. 63 serie 1T

La zona viene denominata "ex ceramica" in quanto l'area interessata dal PP3 coincide con l'intera proprietà del complesso così denominato visibile nella sottostante documentazione fotografica:

L'approvazione definitiva del Piano Particolareggiato "PP3" ha autorizzato il seguente progetto di lottizzazione:

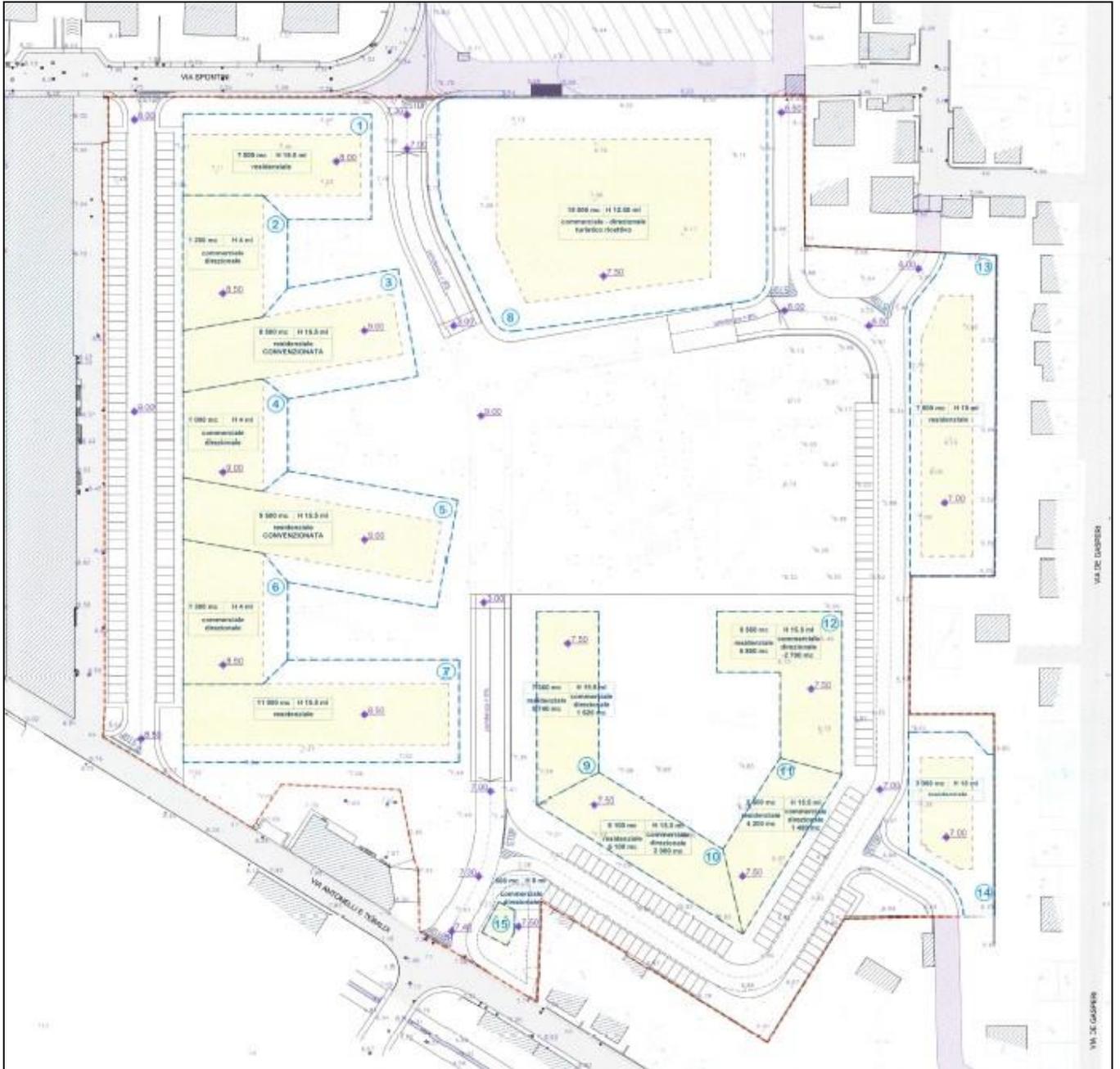


Fig. 2 – Stralcio Tav. 9 allegata alla delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 30/09/2009

QUANTIFICAZIONE DEI DATI DI PROGETTO						
DATI QUANTITATIVI DEI SINGOLI LOTTI				RIPARTIZIONE VOLUMETRIA PER DESTINAZIONI D'USO		
LOTTO N.	SUP. LOTTO mq	VOL. MAX. EDIF. F.T. mc	H. MAX. F.T. ml	DESTINAZIONE COMMERCIALE DIREZIONALE mc	DESTINAZIONE RESIDENZIALE mc	EDILIZIA CONVENZIONATA mc
1	1 434	7 000	15,50		7 000	
2	1 030	1 200	4,00	1 200		
3	1 663	8 500	15,50		8 500	8 500
4	814	1 000	4,00	1 000		
5	2 010	9 500	15,50		9 500	9 500
6	1 104	1 300	4,00	1 300		
7	2 104	11 000	15,50		11 000	
8	5 608	18 000	12,50	18 000		
9	896	7 360	15,50	1 620	5 740	
10	961	8 100	15,50	2 000	6 100	
11	743	5 600	15,50	1 400	4 200	
12	1 096	9 500	15,50	2 700	6 800	
13	2 152	7 500	10,00		7 500	
14	1 068	3 000	10,00		3 000	
15	72	500	8,00	500		
TOTALE	22 755	99 060		29 720	69 340	18 000

(Superficie zona B5.2) x (Indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq) = volume max edificabile = mc 33 020 x 3 = **mc 99 060**

DESTINAZ. RESID. MAX RICHIESTA = 70% DEL VOLUME MAX. EDIF. = mc 69 342 > mc 69 340
 DESTINAZ. COMM.LE MIN. RICHIESTA = 30% DEL VOLUME MAX. EDIF. = mc 29 718 < mc 29 720

EDILIZIA CONVENZIONATA MIN. RICHIESTA = 25% DEL VOLUME RESIDENZIALE = mc 69 340 x 25% = mc 17 335
 il volume per edilizia convenzionata previsto è pari a mc 18 000 > dei richiesti mc 17 335

Fig. 3 – Stralcio della Tabella dei dati di progetto della Tav. 9 allegata alla delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 30/09/2009

3. Con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 29/09/2010 il Comune di Potenza Picena recepisce la VARIANTE 1 al PP3 realizzata ai sensi della L.R. 22/2009 – PIANO CASA;
4. In data 08/10/2010 tramite lettera prot. n. 20556 il Comune di Potenza Picena autorizza la VARIANTE 1 al PP3 realizzata ai sensi della L.R. 22/2009 – PIANO CASA. Con la stessa lettera **circa gli oneri aggiuntivi** di cui al punto 2 delle prescrizioni applicate alla zona B5.2 “PP3” – area “EX Ceramica” con delibera n. 46 del C.C. del 29/09/2010, il **soggetto ATTUATORE si obbliga a fornire al Comune** di Potenza Picena il PROGETTO DEFINITIVO INERENTE UNA SCUOLA ELEMENTARE costituita da 25 sezioni da realizzarsi nell’area di proprietà Comunale compresa tra viale Piemonte e viale Lombardia. Tale progetto doveva essere redatto a totale cura e spese del Soggetto Attuatore al fine di essere posto in appalto dal Comune entro 3 mesi dalla stipula della 2° convenzione. Il progetto definitivo della scuola doveva essere redatto conformemente a quello preliminare che il Soggetto Attuatore ha inoltrato congiuntamente alla Variante 1 al PP3 e secondo le ulteriori specifiche indicazioni già fornite dal Comune (art. 4 della 2° convenzione);
5. Sulla VARIANTE 1 al PP3 in data 13/10/2010 prot. n. 34826 DP/SISP pratica n. 34590 è stato acquisito il parere dell’A.S.U.R. Marche – zona territoriale n. 8, competente per territorio;

6. Con delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 29/11/2010, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata la VARIANTE 1 AL PP3;
7. Con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 01/04/2011, esecutiva ai sensi di legge, è stata definitivamente approvata la VARIANTE 1 AL PP3;
8. Con delibera di Giunta Comunale n. 63 del 23 aprile 2011 e n. 113 del 20 giugno 2011 sono state approvate le modifiche allo schema di convenzione approvato con atto di Consiglio Comunale n. 12/2011 relativo alla variante al Piano Particolareggiato PP3 ex Ceramica;
9. Il 22/06/2011 viene stipulata, a rogito notaio Dott. Antonio Moretti, la 2° convenzione edilizia aggiuntiva ed integrativa del Piano Particolareggiato esecutivo – PP3, conseguente all’approvazione della VARIANTE 1 ai sensi della L.R. 22/2009 – PIANO CASA;

L’approvazione definitiva della Variante 1 al Piano Particolareggiato “PP3” ha autorizzato il seguente progetto di lottizzazione:

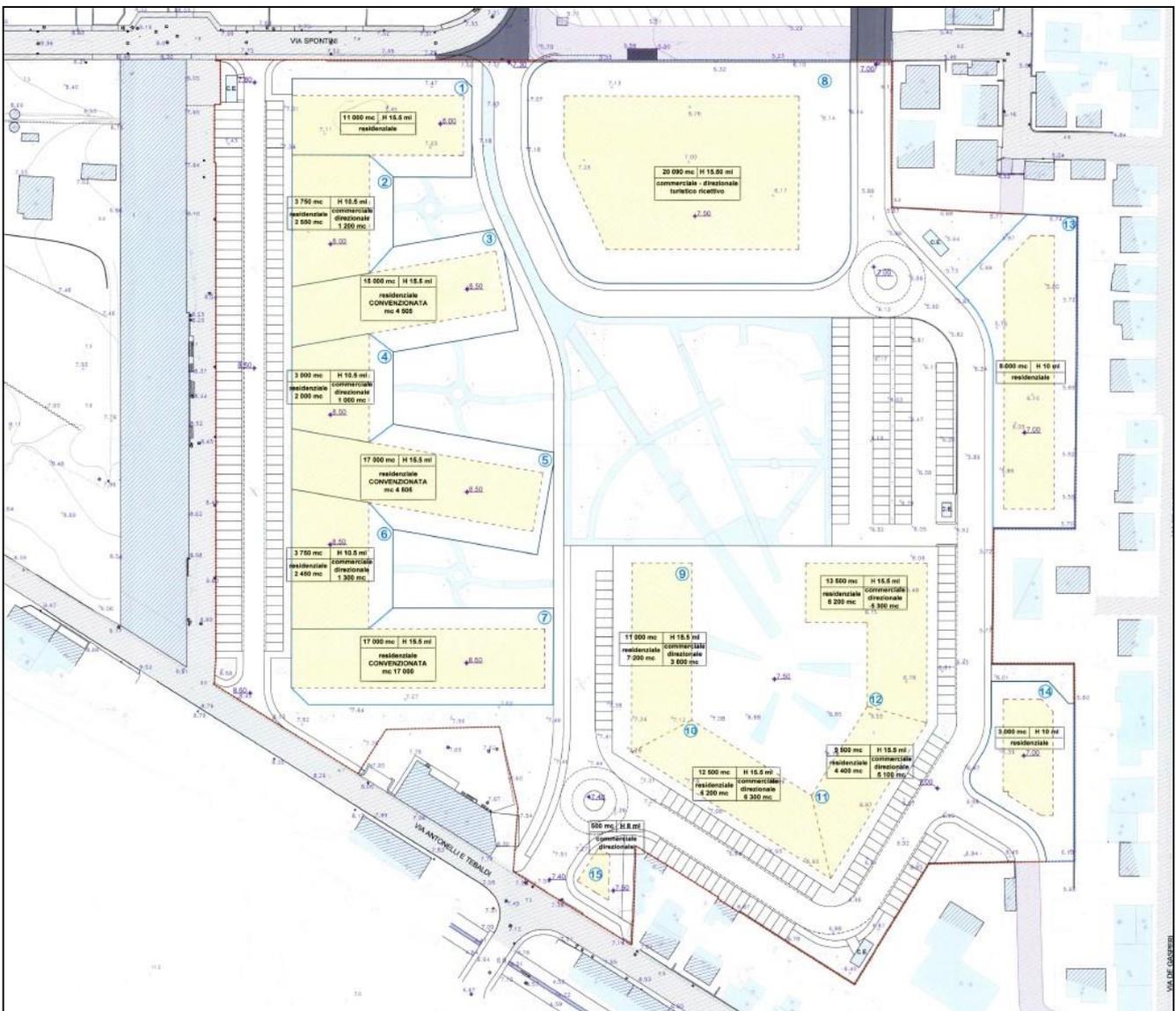


Fig. 4 – Stralcio Tav. 4 ottobre 2010 Variante 1 al PP3 ai sensi della L.R. 22/2009

QUANTIFICAZIONE DEI DATI DI PROGETTO						
DATI QUANTITATIVI DEI SINGOLI LOTTI				RIPARTIZIONE VOLUMETRIA PER DESTINAZIONI D'USO		
LOTTO N.	SUP. LOTTO mq	VOL. MAX. EDIF. F.T. mc	H. MAX. F.T. ml	DESTINAZIONE COMMERCIALE DIREZIONALE mc	DESTINAZIONE RESIDENZIALE mc	EDILIZIA CONVENZIONATA mc
1	1 348	11 000	15,50		11 000	
2	1 028	3 750	10,50	1 200	2 550	
3	1 615	15 000	15,50		15 000	4 505
4	815	3 000	10,50	1 000	2 000	
5	1 960	17 000	15,50		17 000	4 505
6	1 089	3 750	10,50	1 300	2 450	
7	2 012	17 000	15,50		17 000	17 000
8	5 871	20 090	15,50	20 090		
9	896	11 000	15,50	3 800	7 200	
10	962	12 500	15,50	6 300	6 200	
11	743	9 500	15,50	5 100	4 400	
12	1 096	13 500	15,50	5 300	8 200	
13	2 332	8 000	10,00		8 000	
14	1 136	3 000	10,00		3 000	
15	84	500	8,00	500		
TOTALE	22 987	148 590		44 590	104 000	26 010

(Superficie zona B5.2) x (Indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq) =
volume **mc 99 060 x 50% = mc 49 530**
mc 99 060 + mc 49 530 = mc 148 590 volumetria max edificabile
(L.R. 22/2009 - Delib. CC n. 46 del 29/09/2010)

DESTINAZ. RESID. MAX RICHIESTA = 70% DEL VOLUME MAX. EDIF. =
mc 148 590 x 70 % = mc 104 013
DESTINAZ. COMM.LE MIN. RICHIESTA = 30% DEL VOLUME MAX. EDIF. =
mc 148 590 x 30 % = mc 44 577

EDILIZIA CONVENZIONATA MIN. RICHIESTA = 25% DEL VOLUME RESIDENZIALE =
mc 104 013 x 25% = **mc 26 003**

Fig. 5 – Stralcio della Tabella dei dati di progetto della Tav. ottobre 2010 Variante 1 al PP3 ai sensi della L.R. 22/2009 approvata con delibera del **Consiglio Comunale n. 12 del 01/04/2011**

10. **Nell' art. 1** della Convenzione edilizia aggiuntiva ed integrativa viene indicato che il soggetto attuatore assume gli oneri e gli obblighi che seguono nei successivi articoli dando atto che entrambe le convenzioni sono per esso vincolanti ed irrevocabili fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi e/o certificazioni da parte del Comune.
11. **Nell' art. 2** della Convenzione edilizia aggiuntiva ed integrativa viene indicato che il soggetto attuatore, riguardo gli oneri contenuti nella convenzione, è obbligato in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, intendendo che, in caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con tale convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, cioè indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e che in caso di trasferimento, le garanzie finanziarie già prestate dal Soggetto

Attuatore, unitamente a quelle integrative connesse alla stipula della 2° convenzione non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia presentato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione;

12. Nell'art. 3 della Convenzione edilizia aggiuntiva ed integrativa viene indicato che il soggetto attuatore, che verrà autorizzato dal Comune in esecuzione agli atti citati, avrà la possibilità di chiedere ed ottenere, alle condizioni e con gli oneri sia di legge che di quelli della 1° convenzione, i Permessi di Costruire necessari per l'attuazione del Piano medesimo il tutto ai sensi della L.R. 22/2009 – Piano Casa e successive modifiche ed integrazioni.
13. Nell'art. 5 della Convenzione edilizia aggiuntiva ed integrativa viene indicato che il Soggetto Attuatore, in aggiunta agli obblighi connessi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del PP3 come modificate nella variante 1, si impegna a sue spese ad eseguire il tratto di strada esterno al Piano, sito ad est del lotto n. 8 fermo restando che tali aree dovranno essere preventivamente messe dal Comune a disposizione del Soggetto Attuatore e procedere, entro 3 mesi dalla data della formale autorizzazione del Comune, alla redazione del progetto relativo alla successiva esecuzione dei lavori. TALI OPERE DOVEVANO ESSERE REALIZZATE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DOVUTI.
14. Nell'art. 6 della Convenzione edilizia aggiuntiva ed integrativa viene indicato che l'attuazione della variante 1 al PP3 comporta un aggiustamento dei confini e delle superfici delle aree per standard urbanistici. Dette rettifiche hanno comportato una permuta senza conguaglio di aree tra Comune e Soggetto Attuatore. Conseguentemente il Soggetto Attuatore ha ceduto al Comune i terreni identificati al Foglio 42 particelle 1007, 1010 1011 per complessivi **mq 370**. A sua volta il soggetto attuatore cede al Comune i terreni identificati al Foglio 42 particelle 1003, 1004, 1006, 962 per complessivi **mq 368,00**.
15. Nell'art. 6 della Convenzione edilizia aggiuntiva ed integrativa viene indicato che la variante 1 al PP3 comporta una dotazione minima delle aree per standards urbanistici di **complessivi 45.949,54 mq** e che la superficie per standard urbanistici **prevista nella variante 1 al PP3 è pari a 30.017,00 mq**, risultando quindi una carenza degli stessi **per 15.932,54 mq**. Le parti danno atto che detta superficie mancante dovrà essere monetizzata, ai sensi dell'ottavo comma della L.R. 8 ottobre 2009 n. 22. Quale corrispettivo della citata monetizzazione il soggetto attuatore dovrà versare al Comune **un importo pari a 230,00 €/mq** di superficie delle aree da monetizzare **e così per complessivi 3.664.484,20 €**.
16. Nell'art. 8 commi 1 e 5 della Convenzione edilizia aggiuntiva ed integrativa viene indicato che:
 1. A garanzia delle somme da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standards mancanti nella variante 1 al vigente PP3, il Soggetto Attuatore presterà adeguata garanzia finanziaria mediante polizza fideiussoria emessa da soggetto abilitato ai sensi di legge per complessivi euro 3.664.484,20 €.
 5. Nel caso in cui il soggetto attuatore non provvederà alla presentazione della garanzia fidejussoria nel termine previsto dal precedente comma 2 del presente articolo, questa Convenzione si intenderà risolta di diritto ex art. 1456 C.C. (i trasferimenti delle aree di cui ai punti 2. e 3. Del precedente articolo 6 resteranno però validi ed efficaci) e l'intervento previsto dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, nell'area "Ex Ceramica", potrà essere attuato nei limiti di quanto previsto dal progetto approvato con Deliberazione consiliare n. 12 del 1° aprile 2011 e con esclusione della volumetria aggiuntiva approvata con la variante di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 30 settembre 2009. **Pertanto, in tale ipotesi, il soggetto attuatore, o i suoi aventi causa, rinunceranno alla volumetria aggiuntiva prevista per effetto della suddetta variante e si accolleranno le spese**

sostenute dall'Ente per la procedura relativa alla gara di appalto dei lavori di realizzazione della Scuola elementare.

Durante gli accessi presso l'ufficio tecnico comunale di cui sopra **si è constatato che il soggetto attuatore NON ha presentato alcuna polizza fidejussoria a garanzia finanziaria per la monetizzazione degli standards urbanistici** pertanto la Sottoscritta ritiene che quanto riportato nell'art. 8 comma 5 della Convenzione edilizia aggiuntiva e integrativa del 22 giugno 2011 abbia effetto e pertanto si procederà alla stima delle varie volumetrie residue dei lotti non edificati **utilizzando i dati di progetto riportati nella tabella di Fig. 3 allegata alla Tav. 9 allegata alla delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 30/09/2009.**

In data 14/06/2024 la sottoscritta CTU invia al Comune di Potenza Picena richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica assunta al protocollo con il n. 20161 del 14/06/2024. Nella stessa giornata viene rilasciato il C.D.U. n. 3718/2024 che si allega alla presente e di cui si riporta il solo stralcio indicante la zonizzazione prevista nel nuovo P.R.G., in adeguamento al P.T.C. Provinciale:

Fg	Part	Descrizione	Adoz.	Zona	Descrizione	Attuazione	Normativa
42	950	Sottozone	VIGENTE	BR	ZONE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		ART14
42	959	Sottozone	VIGENTE	BR	ZONE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		ART14
42	962	Sottozone	VIGENTE	FV	VERDE PUBBLICO		ART35
42	1008	Sottozone	VIGENTE	BR	ZONE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		ART14
42	1014	Sottozone	VIGENTE	FV	VERDE PUBBLICO		ART35
42	1015	Sottozone	VIGENTE	FV	VERDE PUBBLICO		ART35
42	1022	Sottozone	VIGENTE	FV	VERDE PUBBLICO		ART35
42	1023	Sottozone	VIGENTE	BR	ZONE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		ART14

Fig. 6 – Stralcio C.D.U.



Fig. 7 – Immagine aerea fonte Google Earth anno 2004

2) – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il compendio immobiliare in oggetto, **composto da n. 44 immobili**, risulta così censito presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali:

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA - Comune di Potenza Picena (MC)							
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA / QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	INDIRIZZO CATASTALE
1	42	1101	11	C/2	2	36 mq	via Nelson Mandela n. 80 Piano S1
2	42	1101	17	C/6	4	18 mq	via Nelson Mandela n. 80 Piano S1
3	42	1101	80	C/6	4	12 mq	via Gaspare Spontini Piano S1
4	42	1101	81	C/6	4	12 mq	via Nelson Mandela n. 96 Piano S1
5	42	1101	82	C/6	4	12 mq	via Nelson Mandela n. 96 Piano S1
6	42	1101	83	C/6	4	12 mq	via Nelson Mandela n. 96 Piano S1
7	42	1101	84	C/6	4	12 mq	via Nelson Mandela n. 96 Piano S1
8	42	1101	85	C/6	4	12 mq	via Nelson Mandela n. 96 Piano S1
9	42	1101	86	C/6	4	12 mq	via Nelson Mandela n. 96 Piano S1
10	42	1101	87	C/6	4	12 mq	via Nelson Mandela n. 96 Piano S1
11	42	1101	88	C/6	4	12 mq	via Nelson Mandela n. 96 Piano S1
12	42	1101	89	C/6	4	12 mq	via Nelson Mandela n. 96 Piano S1
13	42	1101	93	C/6	4	13 mq	via Nelson Mandela n. 96 Piano S1
14	42	1101	95	C/6	4	13 mq	via Gaspare Spontini Piano S1
15	42	1101	96	C/6	4	14 mq	via Gaspare Spontini Piano S1
16	42	1101	97	C/6	4	14 mq	via Gaspare Spontini Piano S1
17	42	1101	98	C/6	4	13 mq	via Gaspare Spontini Piano S1
18	42	1101	110	F/3 (fabb. in corso di costruzione)			via Gaspare Spontini Piano 1
19	42	1101	111	F/3 (fabb. in corso di costruzione)			via Gaspare Spontini Piano 1
20	42	1101	112	F/3 (fabb. in corso di costruzione)			via Gaspare Spontini Piano 1

21	42	1101	113	F/3 (fabb. in corso di costruzione)			via Gaspare Spontini Piano 1	
22	42	1101	114	F/3 (fabb. in corso di costruzione)			via Gaspare Spontini Piano 1	
23	42	1101	115	F/3 (fabb. in corso di costruzione)			via Gaspare Spontini Piano 1	
24	42	1101	116	F/3 (fabb. in corso di costruzione)			via Gaspare Spontini Piano 1	
25	42	1101	118	F/3 (fabb. in corso di costruzione)			via Gaspare Spontini Piano 1	
26	42	1101	152	C/2	5	7 mq	via Nelson Mandela n. 82 Piano 1	
27	42	1101	158	A/10	1	3 vani	via Nelson Mandela n. 92 Piano 1	
28	42	1101	159	F/3 (fabb. in corso di costruzione)			via Nelson Mandela n. 92 Piano 1	
29	42	1233	12	C/6	1	13 mq	via Nelson Mandela n. 52 Piano T	
30	42	1233	14	C/6	1	13 mq	via Nelson Mandela n. 52 Piano T	
31	42	1233	43	C/6	4	18 mq	via Nelson Mandela n. 54 Piano S1	
32	42	1233	45	C/2	3	10 mq	via Nelson Mandela n. 54 Piano S1	
33	42	1233	49	C/6	4	16 mq	via Nelson Mandela n. 54 Piano S1	
34	42	1233	63	F/3 (fabb. in corso di costruzione)			via Nelson Mandela n. 56 Piano T	
35	42	1233	64 e 82	F/3 (fabb. in corso di costruzione)			via Nelson Mandela n. 56 Piano T	
36	42	1233	70	F/3 (fabb. in corso di costruzione)			via Nelson Mandela n. 56 Piano 1	
37	42	1014		AREA URBANA		1435 mq		2. Comune di Potenza Picena - Proprietà per l'area 1/1
38	42	1015		AREA URBANA		960 mq		2. Comune di Potenza Picena - Proprietà per l'area 1/1
39	42	950		AREA URBANA		85 mq		
40	42	959		AREA URBANA		1040 mq		
41	42	962		AREA URBANA		78 mq		
42	42	1008		AREA URBANA		7600 mq		
43	42	1023		AREA URBANA		7260 mq		
44	42	1022		AREA URBANA		195 mq		2. Eco Abitare srl - Proprietà superticiana per 1/1



Fig. 8 – Immagine aerea con sovrapposizione mappa catastale ed individuazione delle particelle oggetto di stima

3) – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI)

Per quanto riguarda il riferimento delle formalità nelle iscrizioni vengono riportati solo gli immobili oggetto della presente stima.

Iscrizioni:

- **Iscrizione del 22/10/2015 – RP 1713 – RG 11680 Pubblico ufficiale**
104773/24890 del 21/10/2015. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Cassa di Risparmio di Fermo Spa con sede in Fermo contro la

con sede in Milano.
Capitale: € 1.800.00,00 Tasso interesse 2,535% Totale € 4.500.000,00 durata 10 anni
(Riferita a: Comune di Potenza Picena F. 42 part. 1101 sub 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 118, 117
(ora sub 158 e 159), F. 42 particelle 950, 959, 962, 1008, 1023
- **Iscrizione del 22/10/2015 – RP 1714 – RG 11681 Pubblico ufficiale**
104773/24890 del 21/10/2015. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore della Cassa di Risparmio di Fermo Spa con sede in Fermo contro la

con sede in Milano.
Capitale: € 2.200.00,00 Tasso interesse 2,535% Totale € 5.500.000,00 durata 10 anni
(Riferita a: Comune di Potenza Picena F. 42 part. 1008, 950, 959, 1023, 962, 1078 (ora part. 1233).

- **Iscrizione del 15/09/2017** – RP 1406 – RG 10500 Pubblico ufficiale
107831/26578 del 14/09/2015. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Cassa di Risparmio di Fermo Spa con sede in Fermo contro la

Capitale: € 6.000.00,00 Tasso interesse 1,975% Totale € 15.000.000,00 durata 10 anni
(Riferita a: Comune di Potenza Picena F. 42 part. 1101 sub 110, 111,112, 113, 114, 115, 116, 118, 158, 159, F. 42 particelle 950, 959, 962, 1008, 1023

- **Iscrizione del 02/05/2018** – RP 630 – RG 4780 Pubblico ufficiale
108826/27191 del 27/04/2018. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore della Cassa di Risparmio di Fermo Spa con sede in Fermo contro la

Capitale: € 1.860.00,00 Tasso interesse 2,225% Totale € 4.650.000,00 durata 10 anni
(Riferita a: Comune di Potenza Picena F. 42 part. 1233 sub 12, 14, 24 (ora sub 43,45,49,63, 64/82, 70), F. 42 particelle 1008, 950, 959, 1023, 962

- **Iscrizione del 18/09/2018** – RP 1445 – RG 10537 Pubblico ufficiale
109294/27473 del 17/09/2018. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito a favore della Cassa di Risparmio di Fermo Spa con sede in Fermo contro la

Capitale: € 2.000.00,00 Tasso interesse 2,427% Totale € 5.000.000,00 durata 1 anno 6 mesi 15 gg
(Riferita a: Comune di Potenza Picena F. 42 part. 1233 sub 12, 14, F. 42 p 1008, 950, 959, 1023, 962

- **Iscrizione del 18/10/2019** – RP 1706 – RG 13476 Pubblico ufficiale
110767/28371 del 16/10/2019. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito a favore della Cassa di Risparmio di Fermo Spa con sede in Fermo contro la

Tasso interesse 2,427% Totale € 5.000.000,00 durata 1 anno 6 mesi 15 gg
(Riferita a: Comune di Potenza Picena F. 42 part. 1101 sub 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 118, 158, 159, F. 42 part. 1233 sub 24 (ora sub 43,45,49,63, 64/82, 70).

Annotazioni:

- **Annotazione del 10/01/2018** – RP 49 – RG 308 pubblico ufficiale
108289/26861 del 21/12/2017 – Annotazione a iscrizione – Frazionamento in quota a favore della Cassa di Risparmio di Fermo Spa con sede in Fermo contro la

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1714 del 2015

(Riferita a: Comune di Potenza Picena F. 42 part. 1233 sub 12,14, 24 (ora sub 43,45, 49, 63, 64/82, 70),

part. 1008, 950, 959, 962.

- **Annotazione del 15/03/2018** – RP 350 – RG 2953 pubblico ufficiale
108289/26861 del 21/12/2017 – Annotazione a iscrizione – Frazionamento in quota a favore della Cassa di Risparmio di Fermo Spa con sede in Fermo contro la

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1714 del 2015

(Riferita a: Comune di Potenza Picena F. 42 part. 1233 sub 12,14, 24 (ora sub 43,45, 49, 63, 64/82, 70), part. 1008, 950, 959, 962, 1023

Nota Sezione D: RETTIFICA ALL'ANNOTAMENTO N. 49 R.P. DEL 10 GENNAIO 2018: PER ERRATA RIBATTUTA DEL TITOLO E' STATA OMESSA LA PARTICELLA DISTINTA CON IL N. 1023.

- **Annotazione del 07/05/2018** – RP 580 – RG 4951 pubblico ufficiale
108510/27007 del 15/02/2018 – Annotazione a iscrizione – Frazionamento in quota a favore della Cassa di Risparmio di Fermo Spa con sede in Fermo contro la

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1714 del 2015

(Riferita a: Comune di Potenza Picena F. 42 part. 1233 sub 5,16, 31 e 32.

- **Annotazione del 07/05/2018** – RP 581 – RG 4952 pubblico ufficiale
108510/27007 del 15/02/2018 – Annotazione a iscrizione – Frazionamento in quota a favore della Cassa di Risparmio di Fermo Spa con sede in Fermo contro la

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1714 del 2015

(Riferita a: Comune di Potenza Picena F. 42 part. 1233 sub 12,14, 24 (ora sub 43,45, 49, 63, 64/82, 70), part. 1008, 950, 959, 962, 1023).

Trascrizioni:

- Trascrizione del 21/01/2010 – RP 706 – RG 1143 Pubblico ufficiale
92116/17793 del 08/01/2010 – Atto tra vivi – CONVENZIONE EDILIZIA a favore del Comune di Potenza Picena e contro la

(Riferita a: Comune di Potenza Picena F. 42 part. lle 942, 944, 947, 950, 958, 959)

- Trascrizione del 21/01/2010 – RP 707 – RG 1144 Pubblico ufficiale
92116/17793 del 08/01/2010 – Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo gratuito a favore del Comune di Potenza Picena e contro la

(Riferita a: Comune di Potenza Picena F. 42 part. lle 938, 939, 943, 945, 948, 937, 940, 946, 949, 951, 953, 955, 956, 960, 961, 962, 964, 941, 952, 954, 957, 963, 965)

- Trascrizione del 14/03/2011 – RP 2266 – RG 3879 Pubblico ufficiale
Repertorio 95414/19613 del 02/03/2011 – Atto tra vivi – Costituzione di fondo immobiliare chiuso a favore della _____ con sede in Milano contro la _____
(Riferita a: Comune di Potenza Picena F. 42 part. I.le 944, 947, 950, 958, 959, 989, 990)

- Rettifica a Trascrizione del 27/06/2011 - RP 6030 – RG 9756 Pubblico ufficiale
Repertorio 96189/20108 del 22/06/2011 - Atto tra vivi – CONVENZIONE EDILIZIA a favore del Comune di Potenza Picena e contro _____
(Riferita a: Comune di Potenza Picena F. 42 part. I.le 942, 944, 947, 950, 958, 959)
Nota: INTEGRAZIONE ALLA CONVENZIONE EDILIZIA A ROGITO NOTAIO _____ DEL 8 GENNAIO 2010, REP. 92.116, REG.TA A MACERATA IL 20 GENNAIO 2010 AL N. 63, RELATIVA ALLE AREE COMPRESSE NEL PERIMETRO PP3 NEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE RIENTRANTI CON LA PROPRIETA' "EX CERAMICA". LA PRESENTE CONVENZIONE AGGIUNTIVA E INTEGRATIVA E' CONNESSA ALL'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE 1 AL PP3 AI SENSI DELLA L.R. 22/2009 - PIANO CASA E NON SOSTITUISCE I PATTI E LE CONDIZIONI GENERALI RIPORTATI NELLA SUDETTA CONVENZIONE ORIGINARIA.

- Trascrizione del 27/06/2011 - RP 6031 – RG 9757 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 96189/20108 del 22/06/2011 - Atto tra vivi – PERMUTA a favore del Comune di Potenza Picena (unità negoziale n. 1) e contro la Ecocittà – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ed a favore della _____
(unità negoziale n. 2) contro il Comune di Potenza Picena
(Riferita a: Comune di Potenza Picena F. 42: Unità negoziale 1: part. 1007, 1010, 1011- Unità negoziale 2: part. 1003, 1006, 962)

- Trascrizione del 06/07/2011 – RP 6408 – RG 10288 Pubblico ufficiale
Repertorio 96292/20182 del 04/07/2011 – Atto tra vivi – CONVENZIONE EDILIZIA a favore del Comune di Potenza Picena e contro la _____

(Riferita a: Comune di Potenza Picena F. 42 part. II.a 989)
Nota: CONVENZIONE RELATIVA ALL'AREA DI INTERVENTO SITA IN COMUNE DI POTENZA PICENA, FRAZIONE PORTO, VIA SPONTINI CHE FA PARTE DI UN PIANO PARTICOLAREGGIATO DENOMINATO "PP3" IN ZONA DI COMPLETAMENTO E TRASFORMAZIONE "B5" - SOTTOZONA B5.2 (IL PIANO PARTICOLAREGGIATO PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E COMMERCIALE ARTICOLATI SU N. 15 LOTTI).

- Rettifica a Trascrizione del 28/07/2011 - RP 7165 – RG 11309 Pubblico ufficiale
Repertorio 96189/20108 del 22/06/2011 - Atto tra vivi – CONVENZIONE EDILIZIA a favore del Comune di Potenza Picena (unità negoziale n. 1) e contro _____

ONEROSO a favore della srl con sede in Camerata Picena (unità negoziale 1)
e contro la (unità negoziale
2) – *COSTITUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO*

(Riferita a: 42: Unità negoziale 1: part. 1101 sub 3 (fondo servente) -
..... Unità negoziale 2: part. 1101 sub 104, 105,106 (fondo
dominante)

Nota: VENIVA COSTITUITA, A CARICO DEL BENE COMUNE DISTINTO NEL CATASTO DEI FABBRICATI DI
POTENZA PICENA AL FOGLIO 42 CON LA PARTICELLA 1101 SUB. 3 (CORSIA DI MANOVRA, BENE COMUNE NON
CENSIBILE AI SUBALTERNI DALL'11 AL 103), SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE CON
QUALSIASI MEZZO A FAVORE DEI BENI DISTINTI NEL CATASTO DEI FABBRICATI DI POTENZA PICENA AL
FOGLIO 42 CON LE PARTICELLE GRAFFATE 1101 SUB.104, 105, 106 E 107, Z.C.2, CATEGORIA D/8

- Trascrizione del 11/07/2014 – RP 5894 – RG 7775 Pubblico ufficiale
102717/23786 del 10/07/2014 – Atto tra vivi – *COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO
ONEROSO a favore della*

(unità negoziale 2) e contro la con sede in Camerata Picena (unità
negoziale 1) – *COSTITUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO*

(Riferita a F. 42: Unità negoziale 1: part. 1101 sub 105 (fondo servente) – Ecocittà
– Fondo comune di investimento di tipo chiuso Unità negoziale 2: part. 1101 sub 3 (fondo dominante)

Nota: VENIVA COSTITUITA A CARICO DEL BENE DISTINTO NEL CATASTO DEI FABBRICATI DI POTENZA
PICENA AL FOGLIO 42 CON LA PARTICELLA 1101 SUB. 105 (CORSIA DI MANOVRA) UNA SERVITU' DI PASSAGGIO
PEDONALE E CARRABILE CON QUALSIASI MEZZO A FAVORE DEL BENE COMUNE DISTINTO NEL CATASTO
DEI FABBRICATI DI POTENZA PICENA AL FOGLIO 42 CON LA PARTICELLA 1101 SUB.3 (CORSIA DI MANOVRA,
BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI DALL'11 AL 103).

Trascrizione del 17/12/2015 – RP 10105 – RG 13873 Pubblico ufficiale
Repertorio 104988/25002 del 04/12/2015 – Atto tra vivi – *COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI
A TITOLO ONEROSO a favore della*

..... per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 103056/200000 e contro

Nota: IL DIRITTO DI SUPERFICIE SCADRA' IL 31 DICEMBRE 2040. ESSO VIENE CONCESSO ALLO SCOPO DI
CONSENTIRE LA REALIZZAZIONE E IL MANTENIMENTO SUL LASTRICO DI UN **IMPIANTO FOTOVOLTAICO
CON POTENZA NOMINALE DI 25 KW**

- Trascrizione del 15/02/2016 – RP 1366 – RG 1884 Pubblico ufficiale Repertorio
105299/25199 del 05/02/2016 – Atto tra vivi – *CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO
ONEROSO a favore della* on sede in Camerata Picena e contro la
..... per il diritto di proprietà

superficiaria 1/1

(Riferita a: Comune di Potenza Picena F. 42 part.lla 1101 sub 157)

Nota: LA PRESENTE VENDITA E' SOTTOPOSTA ALLA CONDIZIONE RISOLUTIVA, AI SENSI DELL'ART.1353 C.C., DELLA MANCATA "ATTIVAZIONE DELL'IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA" NEL TERMINE DI 100 GIORNI DALLA DATA ODIERNA PER CAUSA NON IMPUTABILE A L. O ALLA SOCIETA' CHE GESTISCE L'ATTIVITA' COMMERCIALE NELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA OVE L'EVENTO DEDOTTO IN CONDIZIONE NON SI VERIFICASSE NEL TERMINE SOPRA INDICATO, LA PRESENTE CESSIONE PERDERA' EFFICACIA E QUINDI QUANTO PAGATO E L'INTERA IVA, COME PURE LE SPESE DEL PRESENTE ATTO, DOVRA' ESSERE RESTITUITO DALLA

- Trascrizione del 20/12/2019 – RP 12484 – RG 16692 Pubblico ufficiale Repertorio 111070/28530 del 16/12/2019 – Atto tra vivi – CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI a favore di) (relativamente all'unità negoziale 2) e contro la (relativamente all'unità negoziale 1)

(Riferita a: Comune di Potenza Picena F. 42 part. 1023 (unità negoziale 1) e F. 42 part. 1101 sub 134 (unità negoziale 2))

Nota: LA RINUNCIA, DEFINITIVAMENTE ED IRREVOCABILMENTE PER SE' ED AVENTI CAUSA, ALL'UTILIZZO DI 135 METRI CUBI DELLA MAGGIOR VOLUMETRIA EDIFICABILE ("CUBATURA") SPETTANTI IN VIRTU' DEI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI POTENZA PICENA RELATIVAMENTE AL BENE DISTINTO CON LE PARTICELLA 1023 DEL FOGLIO 42 DEL CATASTO TERRENI DI POTENZA PICENA. LA SUDETTA RINUNCIA DEVE INTENDERSI EFFETTUATA A FAVORE DISTINTO NEL CATASTO FABBRICATI DI POTENZA PICENA AL FOGLIO 42 CON LA PARTICELLA 1101 SUB.134 DI PROPRIETA' DEL SIGNOR PER EFFETTO DI QUANTO SOPRA: - L- LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL BENE DI PROPRIETA' DEL SIGNOR RISULTA INCREMENTATA NELLA CORRISPONDENTE MISURA DI 135 METRI CUBI; - LA " IN PERSONA COME SOPRA RINUNCIA DEFINITIVAMENTE ED IRREVOCABILMENTE A PRESENTARE RICHIESTE VOLTE ALL'UTILIZZAZIONE AI FINI EDIFICATORI DELLA VOLUMETRIA CEDUTA

- Trascrizione del 30/06/2020 – RP 4777 – RG 6573 Pubblico ufficiale Repertorio 111695/28873 del 25/06/2020 – Atto tra vivi – CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI a favore di (relativamente all'unità negoziale 2) e contro la (relativamente all'unità negoziale 1)

(Riferita a: Comune di Potenza Picena F. 42 part. 1023 (unità negoziale 1) e F. 42 part. 1233 sub 17 e 33 (unità negoziale 2))

Nota: LA RINUNCIA, DEFINITIVAMENTE ED IRREVOCABILMENTE PER SE' ED AVENTI CAUSA, ALL'UTILIZZO DI 70 METRI CUBI DELLA MAGGIOR VOLUMETRIA EDIFICABILE ("CUBATURA") CHE LE SPETTANO IN VIRTU' DEI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI POTENZA PICENA RELATIVAMENTE AL BENE DISTINTO CON LE PARTICELLA 1023 DEL FOGLIO 42 DEL CATASTO TERRENI DI POTENZA PICENA. LA SUDETTA RINUNCIA DEVE INTENDERSI EFFETTUATA A FAVORE DEL BENE DISTINTO NEL CATASTO FABBRICATI DI POTENZA PICENA AL FOGLIO 42 CON LA PARTICELLA 1233 SUB.17 GRAFFATA

CON LA PARTICELLA 1233 SUB.33 DI PROPRIETA' DEI SIGNOR
PER EFFETTO DI QUANTO SOPRA: - LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL BENE DI PROPRIETA' DEI SIGNORI
RISULTA INCREMENTATA NELLA CORRISPONDENTE MISURA DI
70 METRI CUBI; - LA
IN PERSONA COME SOPRA RINUNCIA DEFINITIVAMENTE ED
IRREVOCABILMENTE A PRESENTARE RICHIESTE VOLTE ALL'UTILIZZAZIONE AI FINI EDIFICATORI DELLA
VOLUMETRIA CEDUTA.

- Trascrizione del 16/05/2025 – RP 5619 – RG 7492 pubblico ufficiale Tribunale di Macerata
Repertorio 21/2025 del 25/03/2025 – Atto giudiziario – Sentenza di apertura di liquidazione
giudiziale

(Riferita a: Comune di Potenza Picena F. 42 part. 1101 sub 11, 17, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 93,
95, 96, 97, 98, 110,111, 112, 113, 114, 115, 116, 118, 152, 158, 159, - Foglio 42 part. 1233 sub 12, 14, 43,
45, 49, 63, 64/82, 70, - Foglio 42 particelle 1014, 1015, 950, 959, 962, 1008, 1023, 1022)

4) – CONTRATTI DI LOCAZIONE

A seguito della ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Tolentino, in data 02/07/2024, si
certifica che, alla data della verifica, gli immobili oggetto del presente concordato NON risultano gravati
da contratti di locazione

5) – SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Successivamente alla data di adozione della variante al piano denominato “PP3”, composto da n. 15 lotti
edificabili (vedi foto n. 4) alla società _____ viene rilasciato il
Permesso di Costruire n. 10 del 27/01/2012 (P.E. 258/2011) per la realizzazione di un edificio
residenziale-commerciale -direzionale (LOTTO 8) all’interno del piano “PP3”. Tale lotto è catastalmente
identificato con la particella n. **1101** del foglio n. 42 del Comune di Potenza Picena. All’interno di tale
edificio, sono presenti posti auto, locali garage, uno studio, locali a destinazione commerciale in corso di
costruzione di proprietà della società Ecocittà Spa che saranno oggetto di valutazione (si veda la tabella di
cui al punto n. 2).

In data 08/06/2016 viene rilasciato il Permesso di Costruire n. 50 (P.E. 2016/27) con la quale viene
concessa alla ditta _____ autorizzazione per la costruzione di un
complesso residenziale all’interno del piano particolareggiato denominato “PP3” all’interno del LOTTO
n. 13 – 1° stralcio. Tale lotto è catastalmente censito con la particella n. **1233** del foglio n. 42 del Comune
di Potenza Picena. All’interno di tale edificio sono presenti n. 3 unità immobiliari a destinazione
residenziale in corso di costruzione, locali garage e posti auto che saranno anch’essi oggetto di
valutazione. Oggetto di valutazione sono altresì dei lotti di terreno perlopiù a vocazione edificatoria
elencati nella tabella di cui al punto n. 2 classificati catastalmente come aree urbane.

Dovendo stimare n. 44 immobili e dovendo redigere una relazione sintetica al fine di effettuare una
ricognizione in ordine alla consistenza ed al valore del patrimonio intestato alla società

_____ a sottoscritta C.T.U. identificherà in delle tabelle tali immobili attraverso documentazione

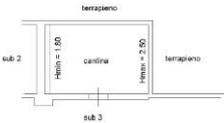
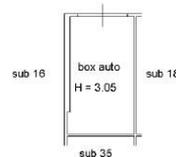
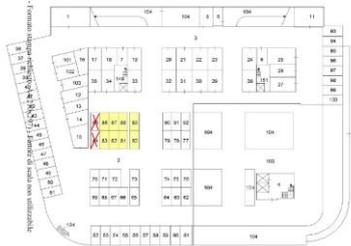
fotografica e descrizione sintetica degli stessi seguendo la numerazione riportata nella tabella dell'identificazione catastale. Si riporta altresì di seguito n. 2 foto esterne per l'identificazione degli edifici in cui ricadono gli immobili in oggetto:

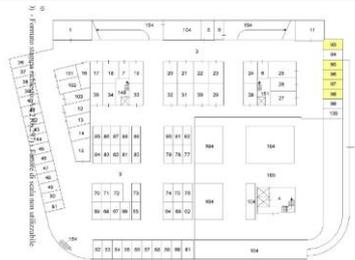
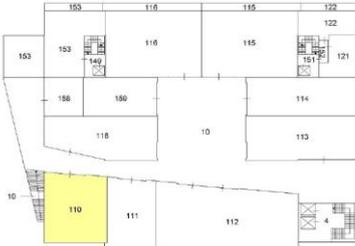
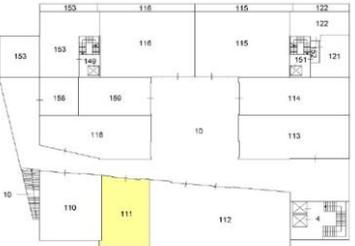
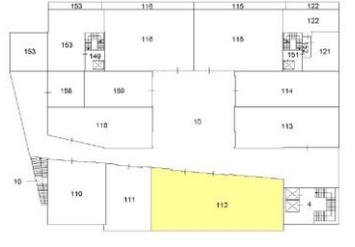
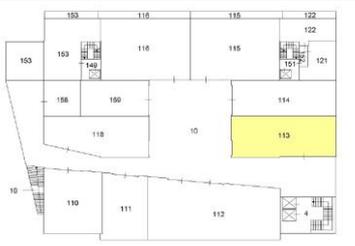


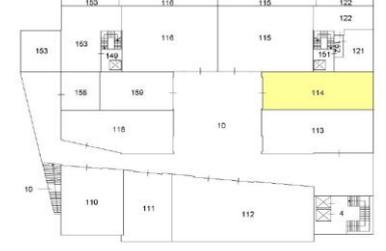
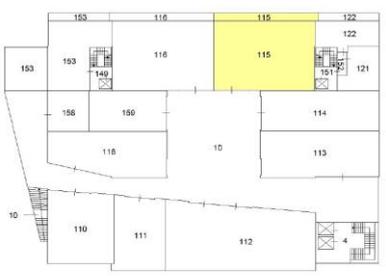
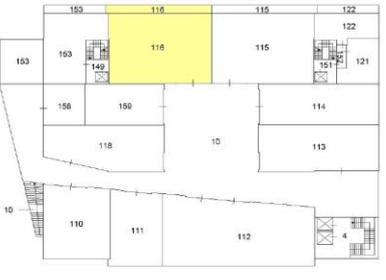
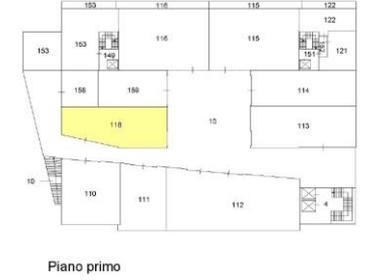
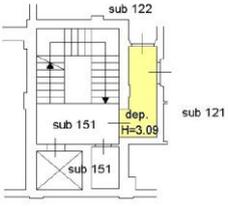
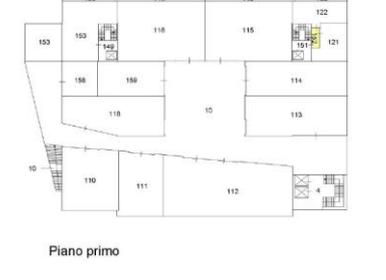
Fig. 9- Edificio ricadente nel lotto n. 8 – F. 42 particella 1101

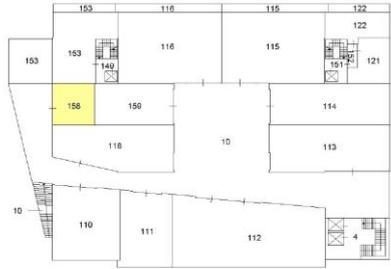
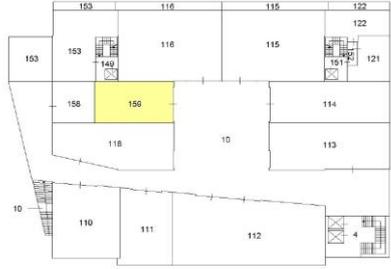
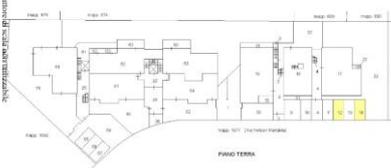
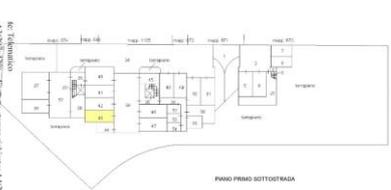


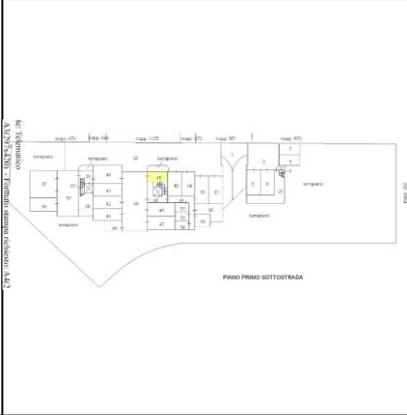
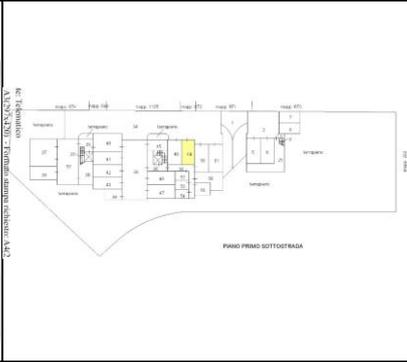
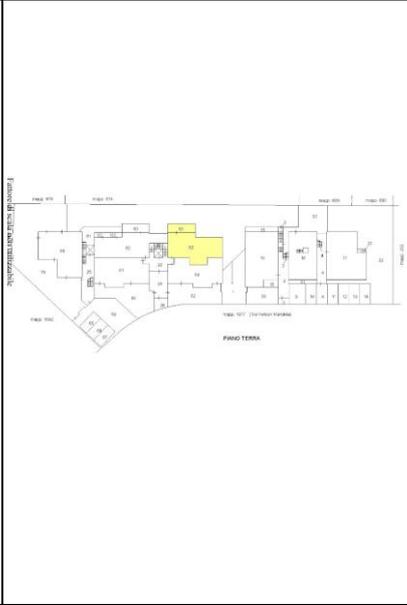
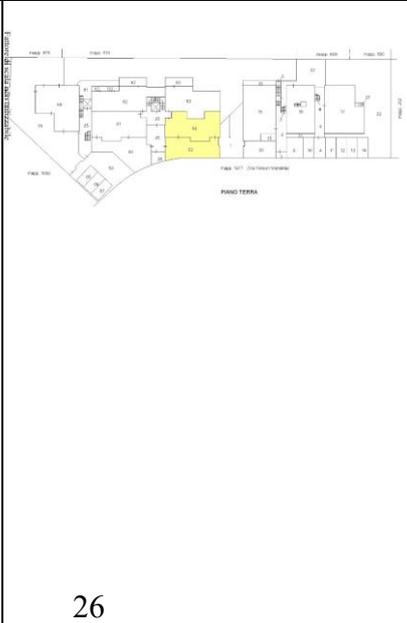
Fig. 10 - Edificio ricadente nel lotto n. 13 – F. 42 particella 1233

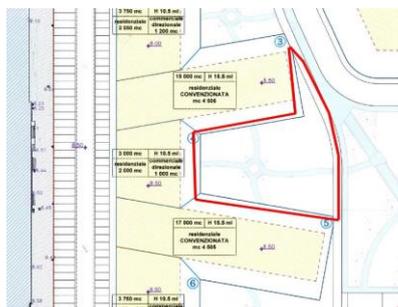
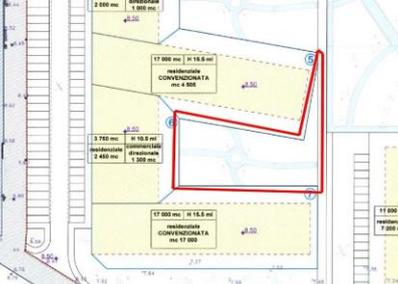
n.	Identificativi catastali	Documentazione fotografica	Planimetria/Stralcio elaborato planimetrico	Descrizione sintetica
1	F. 42 part. 1101 sub 11		 <p>Piano primo sottostrada</p>	Vano non ispezionato per mancanza di chiave. Trattasi di UN LOCALE CANTINA che trovasi ubicato al Piano S1 al di sotto della rampa di accesso al piano seminterrato. Dalla planimetria catastale si evince che le sue altezze interne variano da 1,80 ml ai 2,50 ml. Presumibilmente lo stesso risulta pavimentato con la stessa pavimentazione industriale in cls dell'antistante corsia di manovra.
2	F. 42 part. 1101 sub 17		 <p>Piano primo sottostrada</p>	Vano non ispezionato per mancanza di chiave. Trattasi di UN LOCALE GARAGE dotato di serranda basculante in lamiera di colore bianco. Dalla planimetria catastale si evince che la sua altezza interna utile è pari a 3,05 ml. Presumibilmente lo stesso risulta pavimentato con la stessa pavimentazione industriale in cls dell'antistante corsia di manovra.
3 - 4 - 5 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12	F. 42 part. 1101 subb. 80-81-82-83-84-85-86-87-88-89			Trattasi di POSTI AUTO COPERTI della superficie ciascuno di 12 mq ubicati al PS1 raggiungibile quest'ultimo tramite rampa carrabile, vani ascensori e scale. Si specifica che i posti auto individuati catastalmente con i sub nn. 84 ed 85 non sono presenti sul posto in quanto vi sono state verniciate delle segnalazioni a terra con spesse strisce bianche per evitare il parcheggio

13-14-15-16-17	F. 42 part. 1101 subb. 93-95-96-97-98			Trattasi di POSTI AUTO COPERTI della superficie che varia tra i 13 mq ed i 14 mq ubicati anch'essi al piano S1 raggiungibile quest'ultimo tramite rampa carrabile, vani ascensori e scale
18	F. 42 part. 1101 sub. 110		 Piano primo	Trattasi di un LOCALE COMMERCIALE al piano primo allo stato grezzo. L'immobile presenta un ingresso con vetrine in pvc come anche gli infissi esterni. Lo stesso internamente NON risulta diviso con muratura con il sub confinante (n. 111). Nel solaio di calpestio è presente una porzione chiusa con cartongesso in quanto inizialmente tale porzione di piano era collegata con l'immobile sottostante. L'ingresso presenta un'apertura larga 1,75 ml ed alta 2,36 ml. Trattandosi di un immobile allo stato grezzo lo stesso risulta sprovvisto di finiture interne quali, massetti, pavimenti, intonaci, tinteggiature ed impianti tecnologici. Risulta presente esclusivamente qualche canalizzazione dell'impianto elettrico.
19	F. 42 part. 1101 sub. 111		 Piano primo	Trattasi di un LOCALE COMMERCIALE al piano primo allo stato grezzo. L'immobile, se pur catastalmente nell'elaborato planimetrico viene indicato con un ingresso autonomo, nella realtà ne è sprovvisto e l'accesso allo stesso viene garantito dalle due unità immobiliari limitrofe in quanto vi è presente una lunga vetrata in pvc senza porte. Come il sub n. 110 lo stesso internamente NON risulta diviso con muratura con i subb. confinanti (n. 110 e 112). Nel solaio di calpestio è presente una porzione chiusa con cartongesso in quanto inizialmente tale porzione di piano era collegata con l'immobile sottostante. Trattandosi di un immobile allo stato grezzo lo stesso risulta sprovvisto di finiture interne quali, massetti, pavimenti, intonaci, tinteggiature ed impianti tecnologici. Risulta presente esclusivamente qualche canalizzazione dell'impianto elettrico.
20	F. 42 part. 1101 sub. 112		 Piano primo	Trattasi di un LOCALE COMMERCIALE al piano primo allo stato grezzo. L'immobile presenta due ingressi con vetrine in pvc come anche gli infissi esterni. Lo stesso internamente NON risulta diviso con muratura con il sub confinante (n. 111). Trattandosi di un immobile allo stato grezzo lo stesso risulta sprovvisto di finiture interne quali pavimenti, intonaci, tinteggiature ed impianti tecnologici. Risulta presente esclusivamente qualche canalizzazione dell'impianto elettrico, idrico, di scarico ed il massetto.
21	F. 42 part. 1101 sub. 113		 Piano primo	Trattasi di un LOCALE COMMERCIALE al piano primo allo stato grezzo. L'immobile presenta un ingresso con vetrine in pvc come anche gli infissi esterni. Lo stesso internamente NON risulta diviso con muratura con il sub confinante (n. 114). Trattandosi di un immobile allo stato grezzo lo stesso risulta sprovvisto di finiture interne quali pavimenti, intonaci, tinteggiature ed impianti tecnologici. Risulta presente esclusivamente qualche canalizzazione dell'impianto elettrico, idrico, di scarico ed il massetto.

22	F. 42 part. 1101 sub. 114		 <p>Piano primo</p>	<p>Trattasi di un LOCALE COMMERCIALE al piano primo allo stato grezzo. L'immobile presenta un ingresso con vetrine in pvc come anche gli infissi esterni. Lo stesso internamente NON risulta diviso con muratura con il sub confinante (n. 113). Trattandosi di un immobile allo stato grezzo lo stesso risulta sprovvisto di finiture interne quali pavimenti, intonaci, tinteggiature ed impianti tecnologici. Risulta presente esclusivamente qualche canalizzazione dell'impianto elettrico, idrico, di scarico ed il massetto.</p>
23	F. 42 part. 1101 sub. 115		 <p>Piano primo</p>	<p>Trattasi di un LOCALE COMMERCIALE al piano primo allo stato grezzo. L'immobile presenta un ingresso con vetrine in pvc come anche gli infissi esterni. Lo stesso internamente NON risulta diviso con muratura con il sub confinante (n. 116). Trattandosi di un immobile allo stato grezzo lo stesso risulta sprovvisto di finiture interne quali pavimenti, intonaci, tinteggiature ed impianti tecnologici. Risulta presente esclusivamente qualche canalizzazione dell'impianto elettrico, idrico, di scarico ed il massetto. Lo stesso è dotato di terrazzo lungo la parete perimetrale a nord.</p>
24	F. 42 part. 1101 sub. 116		 <p>Piano primo</p>	<p>Trattasi di un LOCALE COMMERCIALE al piano primo allo stato grezzo. L'immobile presenta un ingresso con vetrine in pvc come anche gli infissi esterni. Lo stesso internamente NON risulta diviso con muratura con il sub confinante (n. 115). Trattandosi di un immobile allo stato grezzo lo stesso risulta sprovvisto di finiture interne quali pavimenti, intonaci, tinteggiature ed impianti tecnologici. Risulta presente esclusivamente qualche canalizzazione dell'impianto elettrico, idrico, di scarico ed il massetto. Lo stesso è dotato di terrazzo lungo la parete perimetrale a nord.</p>
25	F. 42 part. 1101 sub. 118		 <p>Piano primo</p>	<p>Trattasi di un LOCALE COMMERCIALE al piano primo allo stato grezzo. L'immobile presenta un ingresso con vetrine in pvc come anche gli infissi esterni. Lo stesso internamente NON risulta diviso con muratura con il sub confinante (n. 159). Trattandosi di un immobile allo stato grezzo lo stesso risulta sprovvisto di finiture interne quali pavimenti, intonaci, tinteggiature ed impianti tecnologici. Risulta presente esclusivamente qualche canalizzazione dell'impianto elettrico, idrico, di scarico ed il massetto.</p>
26	F. 42 part. 1101 sub. 152	 <p>Piano primo</p>	 <p>Piano primo</p>	<p>Trattasi di un piccolo locale accatastato come LOCALE DI DEPOSITO al piano primo. Non è stato possibile accedere allo stesso in quanto posto nella parte residenziale accessibile dai residenti ed il sig. Bastianelli era sprovvisto delle chiavi. Da una prima visione della planimetria catastale dello stesso risulterebbe come un locale corridoio dal quale si accede ai subb. n. 121 e 122 i quali risultano essere due abitazioni pertanto lo stesso dovrà essere declassato a bene comune non censibile ai due sub predetti. Di conseguenza, non essendo suscettibile di valore autonomo, NON VERRA' INCLUSO NELLA STIMA.</p>

27	F. 42 part. 1101 sub. 158		 <p>Piano primo</p>	<p>Trattasi di un locale avente destinazione STUDIO al piano primo. Lo stesso risulta dotato di due stanze adibite ad ufficio, un archivio ed un bagno cieco dotato di lavandino, vaso e bidet. L'immobile risulta completato, presenta le pareti tinteggiate, ampie finestre nei due locali uffici, impianto di riscaldamento/raffrescamento dotato di pompe di calore e n. due split interni. Acq garantita tramite un boiler di 1500 w marca Ariston da 30 litri installato all'interno del bagno. E' presente un sistema di ventilazione meccanica controllata. Il soffitto risulta rifinito con pannelli fonoassorbenti.</p>
28	F. 42 part. 1101 sub. 159		 <p>Piano primo</p>	<p>Trattasi di un LOCALE COMMERCIALE al piano primo allo stato grezzo. L'immobile presenta un ingresso con vetrine in pvc come anche gli infissi esterni. Lo stesso internamente NON risulta diviso con muratura con il sub confinante (n. 118). Trattandosi di un immobile allo stato grezzo lo stesso risulta sprovvisto di finiture interne quali pavimenti, intonaci, tinteggiature ed impianti tecnologici. Risulta presente esclusivamente qualche canalizzazione dell'impianto elettrico, idrico, di scarico ed il massetto.</p>
29 - 30	F. 42 part. 1233 subb. 12 - 14		 <p>PIANO TERRA</p>	<p>Trattasi di N. 2 POSTI AUTO SCOPERTI della superficie pari a 13 mq ciascuno ubicati al piano terra dell'edificio sito in via Nelson Mandela n. 52. Al momento del sopralluogo un posto auto è risultato occupato.</p>
31	F. 42 part. 1233 sub. 43		 <p>PIANO PRIMO SOTTOTERRA</p>	<p>Trattasi di un LOCALE GARAGE posto al piano S1 sprovvisto di serranda basculante delle dimensioni utili interne pari a 6,40 ml x 2,79 ml altezza pari a 2,41 ml. Lo stesso risulta pavimentato con la stessa pavimentazione industriale in cls dell'antistante corsia di manovra. E' presente l'impianto elettrico del tipo fuori traccia.</p>

32	F. 42 part. 1233 subb. 45			Vano ispezionato durante il 2° sopralluogo. Trattasi di UN LOCALE CANTINA che trovasi ubicato al Piano S1. La sua altezza interna è pari a 2,40 ml. Tale vano risulta pavimentato con la stessa pavimentazione industriale in cls dell'antistante corsia di manovra.
33	F. 42 part. 1233 subb. 49			Vano non ispezionato per mancanza di chiave. Trattasi di UN LOCALE GARAGE , posto al piano S1, dotato di serranda basculante in lamiera di colore grigio. Dalla planimetria catastale si evince che la sua altezza interna utile è pari a 2,40 ml. Presumibilmente lo stesso risulta pavimentato con la stessa pavimentazione industriale in cls dell'antistante corsia di manovra.
34	F. 42 part. 1233 subb. 63			Trattasi di APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE ALLO STATO GREZZO posto al piano terra della palazzina condominiale individuata con il civico n. 56. Internamente presenta le divisioni interne realizzate con muri in cartongesso (a doppia lastra) non rifiniti. Risultano presenti le sole canalizzazioni degli impianti idrici, elettrici e di scarico. Sono presenti altresì gli intonaci al soffitto ed alle porzioni di muri perimetrali esterni oltre al premassetto realizzato per alloggiare il futuro impianto di riscaldamento a pavimento. Risulta installato il portoncino di ingresso del tipo blindato di colore bianco e per quanto riguarda gli infissi esterni sono presenti esclusivamente le tapparelle in pvc. Dalla visione degli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie l'appartamento, a fine lavori, risulterà composto da una zona cucina/soggiorno dotato di ampio accesso ad un terrazzo presente sulla facciata est, disimpegno, n. 2 stanze da letto e n. due bagni di cui uno cieco. Attualmente la sua altezza interna allo stato grezzo è pari a 2,84 ml.
35	F. 42 part. 1233 subb. 64 e 82			Trattasi di APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE ALLO STATO GREZZO posto al piano terra della palazzina condominiale individuata con il civico n. 56. Internamente presenta le divisioni interne realizzate con muri in cartongesso (a doppia lastra) chiusi esclusivamente da un lato per permettere successivamente il passaggio dei vari impianti. Risultano presenti le sole canalizzazioni degli impianti idrici, elettrici (con passaggio dei fili presenti) e di scarico. Sono presenti altresì gli intonaci al soffitto ed alle porzioni di muri perimetrali esterni. Assente il premassetto da realizzare per alloggiare il futuro impianto di riscaldamento a pavimento. Risulta installato il portoncino di ingresso del tipo blindato di colore bianco e per quanto riguarda gli infissi esterni sono presenti esclusivamente le tapparelle in pvc. Dalla visione degli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie l'appartamento, a fine lavori, risulterà composto da una zona cucina/soggiorno dotato di accesso alla corte esterna esclusiva (identificata con il subalterno n. 82), posta sulla facciata ovest dell'edificio, disimpegno, n. 2 stanze da letto ed un bagno dotato di finestratura. Attualmente la sua altezza interna allo stato grezzo è pari a 2,95 ml.

36	F. 42 part. 1233 sub. 70			<p>Trattasi di APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE ALLO STATO GREZZO posto al piano primo della palazzina condominiale individuata con il civico n. 56. Internamente non presenta alcuna divisione interna. impianti idrici, elettrici (con passaggio dei fili presenti) e di scarico. Sono presenti altresì gliintonaci al soffitto ed alle porzioni di muri perimetrali esterni. Assente il premassetto da realizzare per alloggiare il futuro impianto di riscaldamento a pavimento. Risulta installato il portoncino di ingresso del tipo blindato di colore bianco e per quanto riguarda gli infissi esterni sono presenti esclusivamente le tapparelle in pvc. Dalla visione degli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie l'appartamento, a fine lavori, risulterà composto da una zona soggiorno, dotato di accesso ad un terrazzo posto sulla facciata est,cucina, disimpegno, n. 2 stanze da letto ed un bagno dotato di finestratura. Attualmente la sua atezza interna allo stato grezzo è pari a 2,94 ml.</p>
37	F. 42 part. 1014			<p>Trattasi di un'AREA URBANA con destinazione urbanistica verde pubblico la cui proprietà per l'area risulta del Comune di Potenza Picena e la proprietà superficaria della società Ecocittà. Nella stima del consulente di parte della ditta Ecocittà tale area non viene indicata presumibilmente in quanto già nella prima convenzione veniva indicato che saranno di proprietà privata ma di uso pubblico tutti gli spazi porticati e gli attraversamenti pedonali dei lotti espressamente previsti ed indicati sugli elaborati del PP3 (art.4) e pertanto stante la previsione di sistemazione a verde con spazi pedonali si sarà ritenuto non valutarla in quanto avrà sempre le destinazione di uso pubblico. La sottoscritta condivide la scelta del collega di non stimare tali aree pertanto si procederà in egual maniera.</p>
38	F. 42 part. 1015			<p>Trattasi di un'AREA URBANA con destinazione urbanistica verde pubblico la cui proprietà per l'area risulta del Comune di Potenza Picena e la proprietà superficaria della società Ecocittà. Nella stima del consulente di parte della ditta Ecocittà tale area non viene indicata presumibilmente in quanto già nella prima convenzione veniva indicato che saranno di proprietà privata ma di uso pubblico tutti gli spazi porticati e gli attraversamenti pedonali dei lotti espressamente previsti ed indicati sugli elaborati del PP3 (art.4) e pertanto stante la previsione di sistemazione a verde con spazi pedonali si sarà ritenuto non valutarla in quanto avrà sempre le destinazione di uso pubblico. La sottoscritta condivide la scelta del collega di non stimare tali aree pertanto si procederà in egual maniera.</p>
39	F. 42 part. 950			<p>Trattasi di un'AREA URBANA con destinazione urbanistica "zone di riqualificazione urbana" a vocazione edificatoria. Attualmente l'area si presenta con un lotto pianeggiante con soprassuolo di tipo erboso delimitato da marciapiedi. Dalla lettura dei vari atti depositati nella procedura tale lotto dovrà subire un intervento di bonifica dell'area.</p>

40 - 41	F. 42 part. 959 e 962			<p>Trattasi di due AREE URBANE avente la particella n. 959 destinazione urbanistica "zone di riqualificazione urbana" a vocazione edificatoria mentre la particella n. 962 (inglobata nella variante del PP3 nel lotto 14) risulta un'area destinata a Verde Pubblico.</p> <p>Attualmente l'area si presenta come un lotto pianeggiante con soprassuolo di tipo erboso delimitato ad ovest da marciapiedi mentre a nord, sud ed est dalle recinzioni dei lotti limitrofi edificati. Dalla lettura dei vari atti depositati nella procedura tale lotto NON dovrà subire un intervento di bonifica dell'area in quanto è già stato bonificato.</p>
42	F. 42 part. 1008			<p>Trattasi di un'AREA URBANA con destinazione urbanistica "zone di riqualificazione urbana" a vocazione edificatoria. Attualmente l'area si presenta con un lotto pianeggiante con soprassuolo di tipo erboso misto a ghiaioso delimitato da marciapiedi e da pannelli osb verniciati di colore bianco. Dalla lettura dei vari atti depositati nella procedura tale lotto dovrà subire un intervento di bonifica dell'area.</p>
43 - 44	F. 42 part. 1022 e 1023			<p>Trattasi di due AREE URBANE avente la particella n. 1023 destinazione urbanistica "zone di riqualificazione urbana" a vocazione edificatoria mentre la particella n. 1022 (inglobata nella variante del PP3 nel lotto 3) risulta un'area destinata a Verde Pubblico.</p> <p>Attualmente l'area si presenta come un lotto avente al suo interno due grandi cumuli di terra ricoperti da un telo bianco impermeabile ricoperto quest'ultimo da vegetazione spontanea, delimitato da marciapiedi e da pannelli osb verniciati di colore bianco per non permettere l'accesso agli stessi. Dalla lettura dei vari atti depositati nella procedura tale lotto dovrà subire un intervento di bonifica dell'area. Per quanto riguarda la particella 1022 la stessa risulta essere stata inglobata nel perimetro del lotto n. 3 ma (come per le particelle nn- 1014 e 1015) la stessa risulta avere la proprietà per l'area intestata alla ditta Ecocittà mentre la proprietà superficaria intestata alla società Eco Abitare srl. Il consulente di parte della ditta Ecocittà non ha stimato tale particella presumibilmente per gli stessi motivi riportati sopra <u>pertanto la sottoscritta condivide la scelta del collega di non stimare tale area e si procederà in egual maniera.</u> Da una prima visione delle immagini aeree tale area sembrerebbe essere stata in parte edificata.</p>

6) – VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

CONFORMITA' URBANISTICA (normativa di riferimento: P.R.G. vigente):

Tutti gli immobili della presente stima **risultano conformi** urbanisticamente.

CONFORMITA' EDILIZIA (normativa di riferimento: art. 9-bis, art. 34 bis, artt. 36 e 36 bis del D.P.R. 380/2001):

Di seguito si riportano le licenze edilizie rinvenute a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Potenza Picena (MC), con successiva indicazione delle difformità riscontrate:

Licenze edilizie relative al fabbricato identificato al Foglio 42 particella 1101:

1. Permesso di Costruire n.10 (pratica edilizia n.258/2011) del 27 gennaio 2012;
2. Provvedimento Autorizzativo Unico n.1 del 28 marzo 2012
3. Permesso di Costruire in variante n.53 (pratica edilizia n.2014/162) del 7 giugno 2014
4. Permesso di Costruire n. 27 del 01/04/2016

5. Agibilità: In data 30/06/2014 prot. 13039 viene presentata Dichiarazione di Agibilità.

Di tutti i subalterni elencati nella richiesta quelli interessati dalla presente stima sono:

F. 42 p. 1101 sub: 11,17,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,93,95,96,97,98

6. Agibilità: In data 06/05/2016 viene presentata Dichiarazione di Agibilità relativa al F. 42 part. 1101 sub 158.

Verifica edilizia:

- Sub 11: Conforme
- Sub 17: Conforme
- Sub 80: Conforme
- Sub 81: Conforme
- Sub 82: Conforme
- Sub 83: Conforme
- Sub 84 e 85: Si rileva che i due parcheggi coperti previsti non sono stati realizzati; sul posto, anziché delimitare gli stalli, sono state apposte delle strisce bianche al fine di inibire la sosta
- Sub 86: Conforme
- Sub 87: Conforme
- Sub 88: Conforme
- Sub 89: Conforme
- Sub 93: Conforme
- Sub 95: Conforme
- Sub 96: Conforme
- Sub 97: Conforme
- Sub 98: Conforme
- Sub 110: Data la natura dell'immobile, riscontrato allo stato grezzo durante il sopralluogo, non è stato possibile procedere a una verifica esaustiva della conformità edilizia, essendo ancora da realizzarsi numerose finiture ed elementi costruttivi determinanti per tale accertamento
- Sub 111: (come sub. 110)
- Sub 112: (come sub. 110)

- Sub 113: (come sub. 110)
- Sub 114: (come sub. 110)
- Sub 115: (come sub. 110)
- Sub 116: (come sub. 110)
- Sub 118: (come sub. 110)
- Sub 152: conforme
- Sub 158: conforme
- Sub 159: (come sub. 110)

Licenze edilizie relative al fabbricato identificato al Foglio 42 particella 1233:

1. Permesso di Costruire n.50 (pratica edilizia n. 2016/27) del 08 giugno 2016;
 2. Permesso di Costruire n. 80 del 27/09/2017 (variante al P.d.C. n. 50 del 08/06/2016);
 3. S.C.I.A. n. 23262 del 11/12/2017 (variante);
 4. Permesso di Costruire n. 21 del 19/03/2018 (variante);
 5. Permesso di Costruire prot. n. 11902 del 03/07/2019 (variante);
 6. Permesso di Costruire n. 14 del 25/02/2020 (variante ai permessi di cui sopra);
 7. S.C.I.A. (n° 68/2020) del 30/03/2020 prot. 7318
8. Agibilità: Segnalazione certificata per l'agibilità n. 36/2020 presentata il 30/07/2020 prot. 016944
 Di tutti i subalterni elencati nella richiesta quelli interessati dalla presente stima sono:
 F. 42 p. 233 sub: 43,45,49

Verifica edilizia:

- Subb 12 e 14: conformi
- Sub 43: conforme
- Sub 45: non conforme ma sanabile. Il locale risulta più piccolo rispetto a quello riportato nell'elaborato grafico allegato alla SCIA 68/2020 con l'ingresso posto sulla corsia di manovra anziché vicino al vano ascensore. Spesa minima prevista per la sanatoria € 1.000,00 + iva e cap esclusi eventuali sanzioni e diritti di segreteria.
- Sub 49: conforme
- Subb 63, 64/82, 70: Data la natura degli immobili, riscontrati allo stato grezzo durante il sopralluogo, non è stato possibile procedere a una verifica esaustiva della conformità edilizia, essendo ancora da realizzarsi numerose finiture ed elementi costruttivi determinanti per tale accertamento.

7) – CALCOLO DELLA CONSISTENZA – METODO DI MISURA

Il metodo di misura delle superfici indicate si riferisce alla “superficie catastale” così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto appare maggiormente aderente alle recenti disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari, e alla Norma UNI 10750/2005 (sostituita a partire dal 1 gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011). Il computo metrico delle superfici delle unità immobiliari è eseguito a “tavolino” sulla base delle planimetrie catastali ufficiali. La superficie catastale delle unità immobiliari è definita come somma della superficie reale dell'immobile, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, delle superfici delle pertinenze comuni o non comuni dell'immobile ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce.

Per quanto riguarda gli immobili in corso di costruzione, non possedendo gli stessi una propria planimetria, il calcolo della loro superficie commerciale è stato effettuato utilizzando l'elaborato planimetrico opportunamente scalato.

La valutazione espressa per gli immobili urbani è riferita al loro stato attuale ed è comprensiva dei diritti sulla corte e sui vari accessori comuni o esclusivi alle varie unità immobiliari presenti.

L'ingombro del vano scala, ove esistente e comune a più unità immobiliari, viene defalcato dal conteggio mentre la scala interna dell'unità principale sarà computata una sola volta nella sua proiezione.

Si specifica che tutte le costruzioni che risultano realizzate abusivamente non verranno conteggiate nel calcolo della superficie totale degli immobili in quanto il loro valore non compensa le spese necessarie per una loro regolarizzazione urbanistica e catastale.

n.	Identificativi catastali	Descrizione sintetica	Calcolo superfici / volumi
1	F. 42 part. 1101 sub 11	LOCALE CANTINA , piano S1	41,00 mq x 100% = 41,00 mq
2	F. 42 part. 1101 sub 17	LOCALE GARAGE , piano S1	20,00 mq x 100% = 20,00 mq
3	F. 42 part. 1101 sub 80	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	12,00 mq X 100% = 12,00 mq
4	F. 42 part. 1101 sub 81	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	12,00 mq X 100% = 12,00 mq
5	F. 42 part. 1101 sub 82	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	12,00 mq X 100% = 12,00 mq
6	F. 42 part. 1101 sub 83	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	12,00 mq X 100% = 12,00 mq
7	F. 42 part. 1101 sub 84	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	__NON PRESENTE__
8	F. 42 part. 1101 sub 85	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	__NON PRESENTE__
9	F. 42 part. 1101 sub 86	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	12,00 mq X 100% = 12,00 mq
10	F. 42 part. 1101 sub 87	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	12,00 mq X 100% = 12,00 mq
11	F. 42 part. 1101 sub 88	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	12,00 mq X 100% = 12,00 mq
12	F. 42 part. 1101 sub 89	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	12,00 mq X 100% = 12,00 mq
13	F. 42 part. 1101 sub 93	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	13,00 mq X 100% = 13,00 mq
14	F. 42 part. 1101 sub 95	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	13,00 mq X 100% = 13,00 mq
15	F. 42 part. 1101 sub 96	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	14,00 mq X 100% = 14,00 mq
16	F. 42 part. 1101 sub 97	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	14,00 mq X 100% = 14,00 mq
17	F. 42 part. 1101 sub 98	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	13,00 mq X 100% = 13,00 mq
18	F. 42 part. 1101 sub. 110	LOCALE COMMERCIALE ALLO STATO GREZZO	140,00 mq X 100% = 140,00 mq
19	F. 42 part. 1101 sub. 111	LOCALE COMMERCIALE ALLO STATO GREZZO	114,00 mq X 100% = 114,00 mq
20	F. 42 part. 1101 sub. 112	LOCALE COMMERCIALE ALLO STATO GREZZO	285,00 mq X 100% = 285,00 mq

21	F. 42 part. 1101 sub. 113	LOCALE COMMERCIALE ALLO STATO GREZZO	163,00 mq X 100% = 163,00 mq
22	F. 42 part. 1101 sub. 114	LOCALE COMMERCIALE ALLO STATO GREZZO	139,00 mq X 100% = 139,00 mq
23	F. 42 part. 1101 sub. 115	LOCALE COMMERCIALE ALLO STATO GREZZO	- locale: 211,00 mq x 100% = 211,00 mq + - balcone: 27,00 mq x 25% = <u>6,75 mq</u> = 217,75 mq
24	F. 42 part 1101 sub. 116	LOCALE COMMERCIALE ALLO STATO GREZZO	- locale: 211,00 mq x 100% = 211,00 mq + - balcone: 27,00 mq x 25% = <u>6,75 mq</u> = 217,75 mq
25	F. 42 part. 1101 sub. 118	LOCALE COMMERCIALE ALLO STATO GREZZO	147,00 mq X 100% = 147,00 mq
26	F. 42 part. 1101 sub. 152	LOCALE DEPOSITO (DISIMPEGNO)	7,00 mq X 100% = 7,00 mq
27	F. 42 part. 1101 sub. 152	STUDIO	49,00 mq X 100% = 49,00 mq
28	F. 42 part. 1101 sub. 159	LOCALE COMMERCIALE ALLO STATO GREZZO	91,00 mq X 100% = 91,00 mq
29	F. 42 part. 1233 sub 12	POSTO AUTO SCOPERTO, PIANO T	13,00 mq X 100% = 13,00 mq
30	F. 42 part. 1233 sub 14	POSTO AUTO SCOPERTO, PIANO T	13,00 mq X 100% = 13,00 mq
31	F. 42 part. 1233 sub. 43	LOCALE GARAGE , piano S1	19,00 mq x 100% = 19,00 mq
32	F. 42 part. 1233 subb. 45	LOCALE CANTINA , piano S1	11,00 mq x 100% = 11,00 mq
33	F. 42 part. 1233 sub. 49	LOCALE GARAGE , piano S1	17,00 mq x 100% = 17,00 mq
34	F. 42 part. 1233 sub. 63	APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE ALLO STATO GREZZO, piano T	- appartamento: 83,00 mq x 100% = 83,00 mq + - balcone: 14,00 mq x 25% = <u>3,50 mq</u> = 86,50 mq
35	F. 42 part. 1233 subb. 64 e 82	APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE ALLO STATO GREZZO CON CORTE ESCLUSIVA, piano T	- appartamento: 84,00 mq x 100% = 84,00 mq + - corte esclusiva: 60,00 mq x 15% = <u>9,00 mq</u> = 93,00 mq
36	F. 42 part. 1233 sub. 70	APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE ALLO STATO GREZZO, piano 1°	- appartamento: 86,00 mq x 100% = 86,00 mq + - balcone: 14,00 mq x 25% = <u>3,50 mq</u> = 89,50 mq
37	F. 42 part. 1014	AREA URBANA IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA	EVENTUALMENTE DA VALUTARE SUCCESSIVAMENTE PER ASSENZA DATO ANNI DURATA DIRITTO SUPERFICIARIO
38	F. 42 part. 1015	AREA URBANA IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA	EVENTUALMENTE DA VALUTARE SUCCESSIVAMENTE PER ASSENZA DATO ANNI DURATA DIRITTO SUPERFICIARIO

39	F. 42 part. 950	AREA URBANA - LOTTO EDIFICABILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE-DIREZIONALE	500 mc edificabili *dato tabella 1° piano particolareggiato ante variante piano casa
40 - 41	F. 42 part. 959 e 962	AREE URBANE - LOTTO EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	3000 mc edificabili *dato tabella 1° piano particolareggiato ante variante piano casa
42	F. 42 part. 1008	AREA URBANA - LOTTO EDIFICABILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE-RESIDENZIALE	22840 mc edificabili totali a destinazione RESIDENZIALE 7720 mc edificabili totali a destinazione COMMERCIALE/DIREZIONALE *dato tabella 1° piano particolareggiato ante variante piano casa
43 - 44	F. 42 part. 1022 e 1023	AREA URBANA - LOTTO EDIFICABILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE-RESIDENZIALE - RESIDENZIALE CONVENZIONATA	11000 mc edificabili totali a destinazione RESIDENZIALE 18000 mc edificabili totali a destinazione RESIDENZIALE CONVENZIONATA 2300 mc edificabili totali a destinazione COMMERCIALE/DIREZIONALE *dato tabella 1° piano particolareggiato ante variante piano casa

8) – STIMA DEGLI IMMOBILI

8.1 CRITERIO DI STIMA:

Dato la richiesta di effettuare una stima sintetica del compendio immobiliare in oggetto per determinare il più probabile valore venale di mercato all'attualità degli immobili in oggetto si è scelto di adottare, **per quanto riguarda gli immobili ricadenti all'interno del fabbricato individuato con la particella n. 1101 (lotto 8)**, lo stesso criterio di stima adottato nella valutazione effettuata dalla società

allegata agli atti, incaricata dalla ditta in liquidazione al fine di uniformare le due metodologie di calcolo. La metodologia utilizzata principale è quella del **Metodo Comparativo**. Tale società al punto n. 4.1 (note metodologiche e considerazioni di valutazione) della propria relazione allega una tabella riportante n. 4 beni comparabili, ai quali vanno a “correggere” i vari prezzi di vendita/richiesta riportati in base alle differenze di ubicazione, dimensione, stato manutentivo etc. con i beni oggetto di stima.

Si precisa che la valutazione della riguarda esclusivamente i subalterni nn. 158-112-110-118-159-115-116-114-113-11 dell'immobile identificato con la particella n. 1101 del Foglio 42 del Comune di Potenza Picena (locali in corso di costruzione al piano primo dell'edificio).

Si riportano delle osservazioni ai beni comparabili utilizzati nella perizia della

Da un'attenta verifica dei dati riportati nei comparabili, dalla lettura dell'atto di compravendita del primo

ritiene più corretto comparare gli immobili in corso di costruzione con immobili commerciali aventi le stesse caratteristiche quali ampi spazi, numerose vetrine, stessa destinazione urbanistica. Si ritiene altresì ragionevole il costo per gli interventi di completamento/ultimazione delle unità pari a **400,00 €/mq** (costi diretti) **oltre alla somma di un 10%** quali costi indiretti e contingencies riportati nella stima della _____ pertanto verranno utilizzati tali valori anche nella presente stima sottraendoli agli eventuali comparabili riscontrati allo stato finito anziché grezzo.

Per quanto riguarda la stima dei beni ricadenti all'interno della particella n. 1233 (lotto 13) si procederà con lo stesso metodo comparativo utilizzato per i beni ricadenti nel lotto n. 8 condividendo l'importo pari **a 500 €/mq**, riportato nella stima del consulente di parte geom. _____, quale costo per il completamento dei lavori delle unità riscontrate allo stato grezzo.

Per quanto riguarda la stima dei lotti edificabili, al fine della determinazione del “più probabile valore di mercato”, il sottoscritto tecnico incaricato ha eseguito accurata ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata, servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza Picena, di recenti compravendite di immobili simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, sulla scorta di caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. La ricerca, volta all'ottenimento dei dati utili al fine dell'applicazione del metodo denominato “Market Comparison Approach” (M.C.A.), che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, non ha prodotto un numero di dati utili all'applicazione del metodo estimativo.

Si ritiene, visto l'attuale mercato immobiliare della zona di determinare il “più probabile valore di mercato” applicando, in via analitica, il **“più probabile valore di trasformazione”** dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione.

$$V_a = V_m - K$$

V_a = valore dell'area edificabile

V_m = valore del fabbricato

K = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, utile d'impresa.

Il valore che si andrà a determinare si ritiene, già scontato all'attualità.

8.2 METODO DI MISURA:

Il metodo di misura delle superfici indicate si riferisce alla “superficie catastale” così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto appare maggiormente aderente alle recenti disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari e la Norma UNI 10750/2005. Il computo metrico della superficie delle unità immobiliari è eseguito a “tavolino” sulla base delle planimetrie catastali ufficiali. La superficie catastale delle unità immobiliari è definita come somma della superficie reale dell'immobile, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, delle superfici delle pertinenze comuni o non comuni dell'immobile ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce.

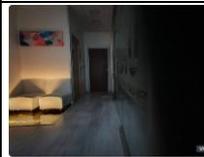
L'ingombro del vano scala, ove esistente, viene defalcato dal conteggio.

La valutazione espressa per gli immobili urbani è riferita al loro stato attuale.

Si specifica che le costruzioni che risultano realizzate abusivamente non verranno conteggiate nel calcolo della superficie totale degli immobili in quanto il loro valore non compensa le spese necessarie per una loro regolarizzazione urbanistica.

8.3 CALCOLO VALORI UNITARI:

IMMOBILI RICADENTI ALL'INTERNO DELLA PARTICELLA N. 1101 (LOTTO 8):

DESTINAZIONE: STUDIO PRIVATO					
		1	2	3	4
					
COMUNE		Porto Potenza Picena	Civitanova Marche	Civitanova Marche	Civitanova Marche
INDIRIZZO		Via Nelson Mandela	Via Adriano Cecchetti	via Luigi Einaudi	Largo Castelfidardo
CONSISTENZE	mq	142	115	70	86
DATA		20/10/2021	16/09/2024	17/03/2022	25/07/2024
TIPO PREZZO		Transato	Asking	Asking	Asking
PREZZO	Euro	196000* (valore rettificato)	170000	118000	125000
	Euro/mq	1380	1478	1686	1453
UBICAZIONE		SIMILE	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE
	%	0%	-5%	-5%	-5%
DIMENSIONE		SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE
	%	10%	7,5%	5%	6%
STATO MANUTENTIVO		SIMILE	INFERIORE	SIMILE	SIMILE
	%	0%	5%	0%	0%
PIANO		INFERIORE	SIMILE	SUPERIORE	SIMILE
	%	-5%	0%	5%	0%
DOTAZIONI		SIMILI	SIMILE	SUPERIORE	SIMILI
	%	0%	0%	-3%	0%
TRATTATIVA	%	0%	-5%	-5%	-5%
Valore adjusted	Euro/mq	1449	1515	1635	1395
link annunci			https://www.immobiliare.it/annunci/43767110/	https://www.immobiliare.it/annunci/90107811/#foto1	https://www.immobiliare.it/annunci/108931871/
Valore Medio Euro/mq 1498					

DESTINAZIONE: LOCALI COMMERCIALI				
		1	2	3
				
COMUNE		Civitanova Marche	Porto Recanati	Porto Recanati
INDIRIZZO		via Ginocchi	via Montarice 11	via Montarice
CONSISTENZE	mq	90	100	116
DATA		08/05/2024	08/05/2024	13/05/2024
TIPO PREZZO		Asking	Asking	Asking
PREZZO	Euro	17000	120000	140000
	Euro/mq	1888	1200	1207
UBICAZIONE		SUPERIORE	SIMILE	SIMILE
	%	-5%	0%	0%
STATO MANUTENTIVO		FINITO	UGUALE - GREZZO	UGUALE - GREZZO
detrazione per portarlo ad uno stato grezzo (valore condiviso con perizia K2REAL)	Euro	-440 €	- €	- €
TRATTATIVA	%	-10%	-5%	-5%
Valore adjusted	Euro/mq	1165	1140	1147
link annunci		https://www.casa.it/immobili/40059758/	https://www.immobiliare.it/annunci/101763943/	https://www.immobiliare.it/annunci/111632401/
		Valore Medio Euro/mq		1151

Per il valore dei posti auto coperti verrà preso in considerazione il valore pari ad euro 3500/cadauno (per i posti auto di 12 mq), euro 4000/cadauno (per quelli di 13 mq) ed euro 5000/cadauno quali valori scaturiti dalla media tra il valore massimo indicato dall'agenzia immobiliare ”, ed i valori che si otterrebbero considerando che i criteri di calcolo della superficie commerciale indicano un incidenza pari al 35% della loro superficie (per i posti auto coperti) pertanto applicano il 35% ai 12 mq di superficie e moltiplicando il risultato per l'importo più basso stimato pari a 1151 €/mq si avrà un valore pari a 4.834,00 €.

IMMOBILI RICADENTI ALL'INTERNO DELLA PARTICELLA N. 1233 (LOTTO 13):

DESTINAZIONE: CIVILE ABITAZIONE				
		1	2	3
				
COMUNE		Porto Potenza Picena	Potenza Picena	Potenza Picena
INDIRIZZO		Via Nelson Mandela 56	Via Nelson Mandela 56	via Ettore Bocci
CONSISTENZE	mq	114	143	75
DATA		31/03/2022	31/03/2022	05/08/2024
TIPO PREZZO		Transato	Transato	Asking
PREZZO	Euro	182500	187720	165000
	Euro/mq	1600	1312	2200
UBICAZIONE		SIMILE	SIMILE	SIMILE
	%	0%	0%	0%
DIMENSIONE		SUPERIORE	SUPERIORE	SIMILE
	%	10%	15,0%	0%
STATO MANUTENTIVO		UGUALE - GREZZO	UGUALE - GREZZO	SUPERIORE
	%	0%	0%	-500 €
PIANO		SIMILE	SUPERIORE	SIMILE
	%	0%	-5%	0%
DOTAZIONI		SIMILI	SIMILI	SIMILI
	%	0%	0%	0%
TRATTATIVA	%	0%	0%	-5%
Valore adjusted	Euro/mq	1760	1443	1590
link annunci				https://www.immobiliare.it/annunci/111427783/#foto13
Valore Medio Euro/mq 1598				

Per il valore dei posti auto scoperti verrà preso in considerazione il valore pari ad euro 5.500/cadauno riportato nell'atto di compravendita dei comparabili nn. 1 e 2 (atto notaio del 31/03/2022 rep. 8932 raccolta 6536), immobili ricadenti nello stesso edificio.

LOTTE EDIFICABILI (RIPORTATI NEGLI ELENCHI DAL N. 39 AL PUNTO N. 44):

Per quanto riguarda il calcolo totale dei volumi effettivamente realizzabili è doveroso riportare la seguente osservazione:

A seguito della visione e studio degli elaborati tecnici che hanno permesso la costruzione degli immobili ricadenti nei lotti nn. 8 e 13 si specifica che gli stessi sono stati realizzati nel periodo in cui la variante al "PP3" ai sensi della L.R. 22/2019 (Piano Casa Marche) era in vigore per cui hanno beneficiato dell'aumento della volumetria prevista nel piano. Nel lotto n. 8 era prevista la realizzazione di una volumetria pari a **20090 mc** a destinazione commerciali-direzionale-turistico ricettiva mentre nel lotto n. 13 una volumetria pari a **8000 mc** a destinazione residenziale. Dalla visione della tavola n. 04 –

Planimetria Generale allegata al Permesso di Costruire n. 53 del 07/06/2014 relativa alla costruzione del lotto n. 8 si evince che il volume max realizzabile era pari a 20090 mc mentre il volume di progetto è pari a **22424,21 mc**.. A fianco di tale cifra viene riportata la seguente nota: N.T.A. art. 5: *Il PP3, in conformità alle indicazioni dell'art. 17 delle vigenti NTA del PRG, prevede due principali destinazioni d'uso degli edifici in esso individuati, che sono Destinazione RESIDENZIALE e Destinazione COMMERCIALE, DIREZIONALE e ASSIMILABILE. Le quantità indicate dal PP3 per ognuna delle macro destinazioni sono conformi a quanto stabilito dalle NTA del PRG, fermo restando che dette quantità potranno essere ridistribuite nei lotti del PP3, sempre nel rispetto delle percentuali indicate dalla NTA del PRG.*

La differenza quindi dei 2334,21 mc realizzati in più nel lotto n. 8 dovrà essere sottratta nel calcolo finale dei volumi edificabili. Dovrà pertanto essere ripresentata una planimetria generale del piano "PP3" dove si evinceranno le nuove volumetrie realizzabili. Per semplicità in questa fase verranno sottratti nei calcoli della volumetria max realizzabile 1000 mc a destinazione residenziale/residenziale convenzionata e 1334,21 mc a destinazione commerciale – direzionale:

n.	Identificativo catastale e lotti	Descrizione sintetica	Volumi edificabili da piano PP3	Volumi edificabili totali (con detrazione volumi aggiuntivi dei lotti nn. 8 e 9)
39	F. 42 part. 950 (lotto 15)	AREA URBANA - LOTTO EDIFICABILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE-DIREZIONALE	500 mc edificabili *dato tabella 1° piano particolareggiato ante variante piano casa	500 mc
40 - 41	F. 42 part. 959 e 962 (lotto 14)	AREE URBANE - LOTTO EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	3000 mc edificabili *dato tabella 1° piano particolareggiato ante variante piano casa	3000 mc
42	F. 42 part. 1008 (lotti 9-10-11-12)	AREA URBANA - LOTTO EDIFICABILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE-RESIDENZIALE	22840 mc edificabili totali a destinazione RESIDENZIALE 7720 mc edificabili totali a destinazione COMMERCIALE/DIREZIONALE *dato tabella 1° piano particolareggiato ante variante piano casa	22840 - 500 = 22340 mc 7720 - 834,21 = 6885,79 mc
43 - 44	F. 42 part. 1022 e 1023 (lotti 3-4-5-6-7)	AREA URBANA - LOTTO EDIFICABILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE-RESIDENZIALE - RESIDENZIALE CONVENZIONATA	11000 mc edificabili totali a destinazione RESIDENZIALE 18000 mc edificabili totali a destinazione RESIDENZIALE CONVENZIONATA 2300 mc edificabili totali a destinazione COMMERCIALE/DIREZIONALE *dato tabella 1° piano particolareggiato ante variante piano casa	11000 - 500 = 10500 mc 18000 mc 2300 - 500 = 1800 mc
			TOTALE MC EDIFICABILI	63025,79
			DI CUI :	
			MC RESIDENZIALE:	35840
			MC RESIDENZIALE CONVENZIONATO	18000
			MC COMMERCIALE/DIREZIONALE	9185,79

Suddivisione mc realizzabili per lotti e trasformazione degli stessi in superfici di vendita:

lotto n.	superficie lotto mq	superficie coperta max lotto mq (dati reperiti dalla Tav. 9 - dati quantitativi in dwg)	volume max edificabile mc	destinazione	H max F.T. ml	H minima interpiano	Superficie realizzabile (volume max : h min interpiano)	maggiorazione garage/posti auto comm (30%)	maggiorazione cantine/soffitte (20%)	maggiorazione balconi (10%)	Totale mq commerciali
3	1615	1077	8500 - 100 = 8400	residenziale convenzionata	15,50	3	2800	840	560	280	4480
4	815	630,70	1000 - 200 = 800	commerciale-direzionale	4,00	3	266,67	80,00	53,33	26,67	426,67
5	1960	1269,50	9500 - 100 = 9400	residenziale convenzionata	15,50	3	3133,33	940,00	626,67	313,33	5013,33
6	1089	893,2	1300 - 300 = 1000	commerciale-direzionale	4,00	3	333,33	100,00	66,67	33,33	533,33
7	2012	1303,75	11000 - 300 = 10700	residenziale	15,50	3	359	107,70	71,80	35,90	574,40
9	896	896	5740 - 100 = 5640	residenziale	15,50	3	1880	564	376	188	3008
9			1620 - 200 = 1420	commerciale-direzionale	15,50	3	473,33	142,00	94,67	47,33	757,33
10	962	961	2000 - 234,21 = 1765,79	commerciale-direzionale	15,50	3	588,6	176,58	117,72	58,86	941,76
10			6100 - 200 = 5900	residenziale	15,50	3	1966,67	590,00	393,33	196,67	3146,67
11	743	743	1400 - 100 = 1300	commerciale-direzionale	15,50	3	433,33	130,00	86,67	43,33	693,33
11			4200	residenziale	15,50	3	1400	420	280	140	2240
12	1096	1096	2700 - 300 = 2400	commerciale-direzionale	15,50	3	800	240	160	80	1280
12			6800 - 200 = 6600	residenziale	15,50	3	2200	660	440	220	3520
14	1136	429,35	3000	residenziale	10	3	1000	300	200	100	1600
15	84	84	500	commerciale-direzionale	8	3	166,67	50,00	33,33	16,67	266,67
			63025,79				17800,93	5340,279	3560,186	1780,093	28481,49

Calcolo valore Vm = valore del fabbricato:

Per determinare il valore dei nuovi edifici realizzabili vengono presi in considerazione i valori riportati nelle tabelle dei punti precedenti derivanti da indagini di mercato nella zona:

- Fabbricati a destinazione com./direzionale: 1151 €/mq+440 €/mq (costo stimato per terminare i lavori) + = 1591 €/mq + 15% (probabile ricavo immobile allo stato a nuovo/finito) =1829,65 arrotondato a **1800 €/mq**

di cui:

-posti auto scoperto/coperto (media): 1800 €/mq x 25% = 450 €/mq

- cantine/soffitte: 1800 €/mq x 25% = 450 €/mq

- balconi: 1800 €/mq x 25% = 450 €/mq

- Fabbricati a destinazione Residenziale: **2200 €/mq**

di cui:

- cantine/soffitte: 2200 €/mq x 25% = 550 €/mq

- garage: 2200 €/mq x 50% = 1100 €/mq

- balconi: 2200 €/mq x 25% = 550 €/mq

- Fabbricati a destinazione residenziale convenzionata: **2000 €/mq**

di cui:

- cantine/soffitte: 2000 €/mq x 25% = 500 €/mq

- garage: 2000 €/mq x 50% = 1000 €/mq

- balconi: 2000 €/mq x 25% = 500 €/mq

pertanto si avrà:

lotto n.	superficie lotto mq	destinazione	Superficie realizzabile (volume max : h min interpiano)	Valore al mq	tot. Parziale	maggiorazione garage/posti auto comm (30%)	Valore al mq	tot. Parziale	maggiorazione cantine/soffitte (20%)	Valore al mq	tot. Parziale	maggiorazione balconi (10%)	Valore al mq	tot. Parziale	Totale ricavi
3	1615	residenziale convenzionata	2800	2.000,00 €	5.600.000,00 €	840	1.000,00 €	840.000,00 €	560	500,00 €	280.000,00 €	280	500,00 €	140.000,00 €	6.860.000,00 €
4	815	commerciale-direzionale	266,67	1.800,00 €	480.006,00 €	80,00	450,00 €	36.000,45 €	53,33	450,00 €	24.000,30 €	26,67	450,00 €	12.000,15 €	552.006,90 €
5	1960	residenziale convenzionata	3133,33	2.000,00 €	6.266.660,00 €	940,00	1.000,00 €	939.999,00 €	626,67	500,00 €	313.333,00 €	313,33	500,00 €	156.666,50 €	7.676.658,50 €
6	1089	commerciale-direzionale	333,33	1.800,00 €	599.994,00 €	100,00	450,00 €	44.999,55 €	66,67	450,00 €	29.999,70 €	33,33	450,00 €	14.999,85 €	689.993,10 €
7	2012	residenziale	359	2.200,00 €	789.800,00 €	107,70	1.100,00 €	118.470,00 €	71,80	550,00 €	39.490,00 €	35,90	550,00 €	19.745,00 €	967.505,00 €
9	896	residenziale	1880	2.200,00 €	4.136.000,00 €	564	1.100,00 €	620.400,00 €	376	550,00 €	206.800,00 €	188	550,00 €	103.400,00 €	5.066.600,00 €
9		commerciale-direzionale	473,33	1.800,00 €	851.994,00 €	142,00	450,00 €	63.899,55 €	94,67	450,00 €	42.599,70 €	47,33	450,00 €	21.299,85 €	979.793,10 €
10	962	commerciale-direzionale	588,6	1.800,00 €	1.059.480,00 €	176,58	450,00 €	79.461,00 €	117,72	450,00 €	52.974,00 €	58,86	450,00 €	26.487,00 €	1.218.402,00 €
10		residenziale	1966,67	2.200,00 €	4.326.674,00 €	590,00	1.100,00 €	649.001,10 €	393,33	550,00 €	216.333,70 €	196,67	550,00 €	108.166,85 €	5.300.175,65 €
11	743	commerciale-direzionale	433,33	1.800,00 €	779.994,00 €	130,00	450,00 €	58.499,55 €	86,67	450,00 €	38.999,70 €	43,33	450,00 €	19.499,85 €	896.993,10 €
11		residenziale	1400	2.200,00 €	3.080.000,00 €	420	1.100,00 €	462.000,00 €	280	550,00 €	154.000,00 €	140	550,00 €	77.000,00 €	3.773.000,00 €
12	1096	commerciale-direzionale	800	1.800,00 €	1.440.000,00 €	240	450,00 €	108.000,00 €	160	450,00 €	72.000,00 €	80	450,00 €	36.000,00 €	1.656.000,00 €
12		residenziale	2200	2.200,00 €	4.840.000,00 €	660	1.100,00 €	726.000,00 €	440	550,00 €	242.000,00 €	220	550,00 €	121.000,00 €	5.929.000,00 €
14	1136	residenziale	1000	2.200,00 €	2.200.000,00 €	300	1.100,00 €	330.000,00 €	200	550,00 €	110.000,00 €	100	550,00 €	55.000,00 €	2.695.000,00 €
15	84	commerciale-direzionale	166,67	1.800,00 €	300.006,00 €	50,00	450,00 €	22.500,45 €	33,33	450,00 €	15.000,30 €	16,67	450,00 €	7.500,15 €	345.006,90 €
			17800,93		36.750.608,00 €	5340,28		5.099.230,65 €	3560,19		1.837.530,40 €	1780,09		918.765,20 €	44.606.134,25 €

Il totale dei ricavi stimati è quindi pari ad Euro 44.606.136,25

Determinazione dei costi di trasformazione "K":

I costi di trasformazione vengono così distinti:

- 1) Costi relativi alla costruzione (comprensivi oneri sicurezza): stimato in 1400 €/mq per il residenziale/ residenziale convenzionato; 1100 €/mq per il commerciale:

destinazione	superfici mq	costo costruzione €/mq	Totale costo costruzione
totale Residenziale (solo abitativo)	8805,67	1350	11.887.654,50 €
totale garage /cantine/balconi residenziale	5283,4	500	2.641.700,00 €
totale Residenziale/convenzionato (solo abitativo)	5933,33	1350	8.009.995,50 €
totale garage /cantine/balconi residenziale convenz.	3560	500	1.780.000,00 €
totale commerciale (solo locale commerciale)	3061,93	1050	3.215.026,50 €
totale garage/cantine/balconi commerciale	1837,16	500	918.580,00 €
	28481,49		28.452.956,50 €

- 2) Costi spese tecniche (progettazione sicurezza cantiere etc.): 4% del costo di costruzione

28.452.956,50 € x 4% = **1.138.118,26 €**

- 3) Costo oneri per il rilascio del provvedimento autorizzativo: (costo costruzione, oneri urbanizzazione primaria e secondaria): 5% del costo di costruzione

28.452.956,50 € x 5% = **1.422.647,82 €**

- 4) Opere di bonifica lotti mancanti (lotti 3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-15) tot. Sup. catastale: 17535 mq + part. 1122 di 2170 mq + part. 1123 di 850 mq + part. 1090 di 418 mq + part. 949 di 36 mq + part. 1018 di 185 mq + part. 1019 di 365 mq + part. 948 di 43 mq + part. 1240 di 670 mq + part. 1015 di 960 mq = **23232 mq**
- Costo bonifica al mq 153,38 €. **In merito alla stima del costo di bonifica, si fa presente che, a giugno 2024, il Funzionario dell'Area Lavori Pubblici del Comune di Potenza Picena aveva comunicato l'intenzione di incaricare un perito per l'aggiornamento di tale costo. Successivamente, in data 19/06/2025, è stata trasmessa alla sottoscritta copia di una relazione di stima ambientale relativa alle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano particolareggiato PP3. Detta relazione stima i costi per la bonifica ambientale in modo non dettagliato e privo di un computo metrico preciso. Tuttavia, pur presentando l'importo ivi indicato una differenza rispetto a quello già stimato dalla sottoscritta in € 153,38/mq (costo riportato nell'elaborato peritale depositato dalla ricorrente nel concordato semplificato), la sottoscritta ritiene più opportuno e prudentiale mantenere quest'ultimo valore come riferimento, in quanto basato su un'analisi più dettagliata.**

Il costo di bonifica viene quindi calcolato come segue:

$$23232 \text{ mq} \times 153,38 \text{ €/mq} = \mathbf{3.563.324,16 \text{ €}}$$

- 5) Utile d'impresa: 15 % da applicare al valore del prodotto edilizio finito:
 $44.606.134,25 \times 15\% = \mathbf{6.690.920,13 \text{ €}}$
- 6) Interessi passivi: Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; Nel caso trattato, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 4% del costo di costruzione. S'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussoria:
- 7) $28.452.956,50 \text{ €} \times 4\% = \mathbf{1.138.118,26 \text{ €}}$

Totale costi di trasformazione "K":

1) Costi relativi alle costruzioni	28 452 956,50 €
2) Costi spese tecniche	1 138 118,26 €
3) Costo oneri rilascio provvedimento autorizzativo	1 422 647,82 €
4) Opere di bonifica	3 563 324,16 €
5) Utile d'impresa	6 690 920,13 €
6) interessi passivi	1 138 118,26 €
Totale costi "K"	42 406 085,13 €

CALCOLO VALORE LOTTI EDIFICABILI (Vm-K): $44.606.134,25 \text{ €} - 42.406.085,13 \text{ €} = 2.200.049,12 \text{ €}$

Valore €/mc lotti edificabili: $2.200.049,12 \text{ €} : 63.025,79 \text{ mc} = \mathbf{34,91 \text{ €/mq}}$

9) – CALCOLO VALORI DI MERCATO

Immobili ricadenti all'interno dell'edificio identificato al Foglio 42 particella n. 1101 del Comune di Potenza Picena:

n.	Identificativi catastali	Descrizione sintetica	Superficie mq	incidenza	Valore (€/mq - €/cad)	Valore totale
1	F. 42 part. 1101 sub 11	LOCALE CANTINA , piano S1	41,00	20%	1498	12 283,60 €
2	F. 42 part. 1101 sub 17	LOCALE GARAGE , piano S1	20,00	50%	1498	14 980,00 €
3	F. 42 part. 1101 sub 80	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	12,00		3500	3 500,00 €
4	F. 42 part. 1101 sub 81	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	12,00		3500	3 500,00 €
5	F. 42 part. 1101 sub 82	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	12,00		3500	3 500,00 €
6	F. 42 part. 1101 sub 83	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	12,00		3500	3 500,00 €
7	F. 42 part. 1101 sub 84	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	__NON PRESENTE__			
8	F. 42 part. 1101 sub 85	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	__NON PRESENTE__			
9	F. 42 part. 1101 sub 86	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	12,00		3500	3 500,00 €
10	F. 42 part. 1101 sub 87	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	12,00		3500	3 500,00 €
11	F. 42 part. 1101 sub 88	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	12,00		3500	3 500,00 €
12	F. 42 part. 1101 sub 89	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	12,00		3500	3 500,00 €
13	F. 42 part. 1101 sub 93	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	13,00		4000	4 000,00 €
14	F. 42 part. 1101 sub 95	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	13,00		4000	4 000,00 €
15	F. 42 part. 1101 sub 96	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	14,00		4500	4 500,00 €
16	F. 42 part. 1101 sub 97	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	14,00		4500	4 500,00 €
17	F. 42 part. 1101 sub 98	POSTO AUTO COPERTO, PIANO S1	13,00		4000	4 000,00 €
18	F. 42 part. 1101 sub. 110	LOCALE COMMERCIALE ALLO STATO GREZZO	140,00	100%	1151	161 140,00 €
19	F. 42 part. 1101 sub. 111	LOCALE COMMERCIALE ALLO STATO GREZZO	114,00	100%	1151	131 214,00 €
20	F. 42 part. 1101 sub. 112	LOCALE COMMERCIALE ALLO STATO GREZZO	285,00	100%	1151	328 035,00 €
21	F. 42 part. 1101 sub. 113	LOCALE COMMERCIALE ALLO STATO GREZZO	163,00	100%	1151	187 613,00 €
22	F. 42 part. 1101 sub. 114	LOCALE COMMERCIALE ALLO STATO GREZZO	139,00	100%	1151	159 989,00 €
23	F. 42 part. 1101 sub. 115	LOCALE COMMERCIALE ALLO STATO GREZZO	217,75	100%	1151	250 630,25 €
24	F. 42 part 1101 sub. 116	LOCALE COMMERCIALE ALLO STATO GREZZO	217,75	100%	1151	250 630,25 €
25	F. 42 part. 1101 sub. 118	LOCALE COMMERCIALE ALLO STATO GREZZO	147,00	100%	1151	169 197,00 €
26	F. 42 part. 1101 sub. 152	LOCALE DEPOSITO (DISIMPEGNO)	7,00	20%	1151	- €
27	F. 42 part. 1101 sub. 158	STUDIO	49,00	100%	1498	73 402,00 €
28	F. 42 part. 1101 sub. 159	LOCALE COMMERCIALE ALLO STATO GREZZO	91,00	100%	1151	104 741,00 €
					Valore di mercato TOTALE	1 892 855,10 €

Immobili ricadenti all'interno dell'edificio identificato al Foglio 42 particella n. 1233 del Comune di Potenza Picena:

n.	Identificativi catastali	Descrizione sintetica	Superficie mq	incidenza	Valore (€/mq - €/cad)	Valore totale
29	F. 42 part. 1233 sub 12	POSTO AUTO SCOPERTO, PIANO T	13,00		5500	5 500,00 €
30	F. 42 part. 1233 sub 14	POSTO AUTO SCOPERTO, PIANO T	13,00		5500	5 500,00 €
31	F. 42 part. 1233 sub. 43	LOCALE GARAGE , piano S1	19,00	50%	2098	19 931,00 €
32	F. 42 part. 1233 subb. 45	LOCALE CANTINA , piano S1	11,00	20%	2098	4 615,60 €
33	F. 42 part. 1233 sub. 49	LOCALE GARAGE , piano S1	17,00	50%	2098	17 833,00 €
34	F. 42 part. 1233 sub. 63	APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE ALLO STATO GREZZO, piano T	86,50	100%	1598	138 227,00 €
35	F. 42 part. 1233 subb. 64 e 82	APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE ALLO STATO GREZZO CON CORTE ESCLUSIVA, piano T	93,00	100%	1598	148 614,00 €
36	F. 42 part. 1233 sub. 70	APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE ALLO STATO GREZZO, piano 1°	89,50	100%	1598	143 021,00 €
					Valore di mercato TOTALE	483 241,60 €
<p>Nota: l'importo pari a 2098 €/mq deriva dalla somma dell'importo medio calcolato 1598 €/mq al con la cifra pari a €/mq 500 quale costo condiviso per realizzare i lavori necessari per terminare e rendere agibile ciascun appartamento in quanto i sub 43-45-49 risultano immobili ultimati.</p>						

Valore lotti edificabili ricadenti nel Foglio 42 del Comune di Potenza Picena:

lotto n.	volume max edificabile mc	Valore €/mc	Valore lotto
3	8400	34,91	293 244,00 €
4	800	34,91	27 928,00 €
5	9400	34,91	328 154,00 €
6	1000	34,91	34 910,00 €
7	10700	34,91	373 537,00 €
9	5640	34,91	196 892,40 €
9	1420	34,91	49 572,20 €
10	1765,79	34,91	61 643,73 €
10	5900	34,91	205 969,00 €
11	1300	34,91	45 383,00 €
11	4200	34,91	146 622,00 €
12	2400	34,91	83 784,00 €
12	6600	34,91	230 406,00 €
14*	3000	80,00	240 000,00 €
15	500	34,91	17 455,00 €
63025,79			2 335 500,33 €
*: lotto già bonificato			

TOTALE VALORE INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE:

1.892.855,10 € + 483.241,60 € + 2.335.500,33 € = **4.711.597,03 €**
 (diconsi euro quattromilionesettecentoundicimilacinquecentonovantasette/03)

Con la presente relazione lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Tolentino li 08/06/2025

Il C.T.U.
Geom. Antonella Mercorelli



ALLEGATI:

1. Visura catastale
2. Visure catastali storiche
3. Visure ipotecarie
4. Planimetrie catastali ed elaborati planimetrici
5. Estratti di mappa catastale
6. Certificato di destinazione urbanistica
7. Licenze edilizie