

FASCICOLO A

AREA EDIFICABILE

CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TURISTICO-RICETTIVA DENOMINATA

“PARCO DEI LAGHETTI”

POTENZA PICENA (MC), LOCALITÀ TORRENOVA

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA.....	2
Dati catastali.....	2
Caratteristiche locazionali dell'immobile.....	4
Confini.....	4
Accessi.....	5
DESCRIZIONE DEL BENE.....	6
Superfici lorde.....	8
Stato di manutenzione.....	8
Ubicazione economica.....	9
Dati urbanistico-edilizi.....	9
Difformità urbanistico-edilizie.....	13
Difformità catastali.....	13
Certificazione energetica ai sensi del d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06.....	13
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	13
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	13
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:.....	14
Trascrizioni a favore nel ventennio.....	15
VALUTAZIONE DEL BENE.....	18
Premessa.....	18
Presupposti della valutazione.....	18
Criteri estimativi adottati.....	18
STIMA CON METODO MCA.....	20
Comparabili.....	20
RAFFRONTO PER CONGRUITÀ RISPETTO AL MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO.....	24
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	25
Valore al mq della Superficie Utile Lorda realizzabile sul lotto.....	25
Valutazione secondo la potenzialità edilizia.....	25
Valutazione come valore residuo.....	26
Stima.....	27
CONCLUSIONI.....	28
Considerazioni sul grado di commerciabilità.....	28

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA

L'immobile oggetto della stima consiste in:

area edificabile con destinazione residenziale e turistico-ricettiva denominata "Parco dei Laghetti", sito nel Comune di Potenza Picena (MC), in Località Torrenova.

Dati catastali

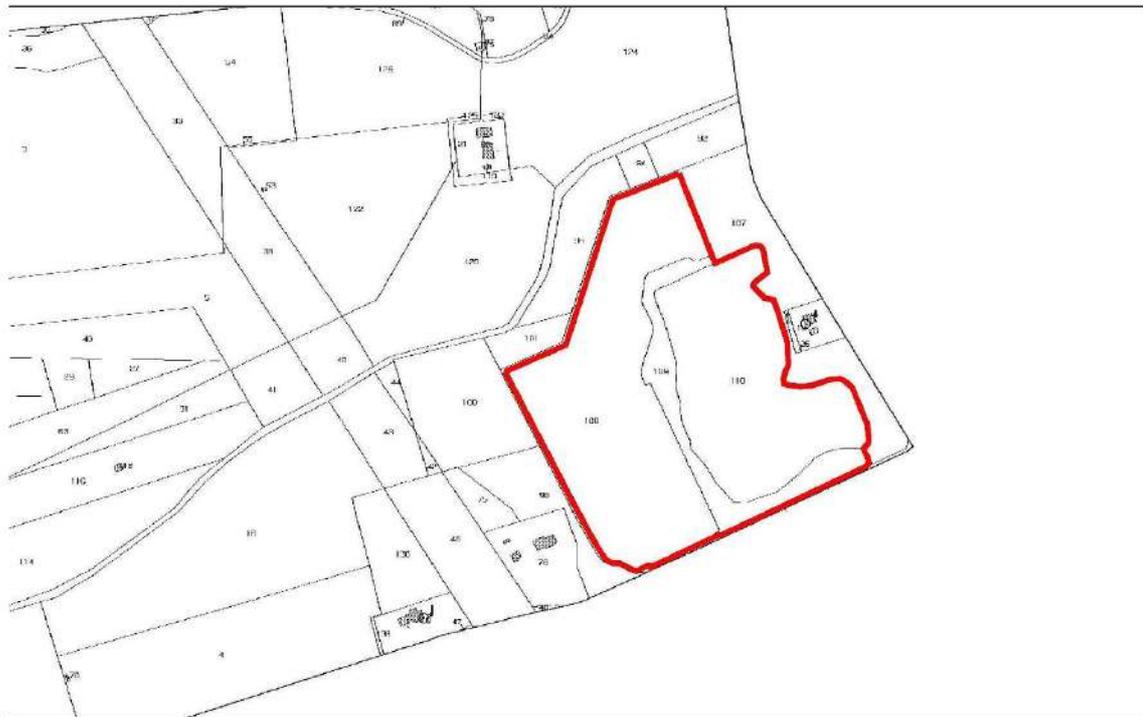
Il bene oggetto di stima risulta distinto al NCT del Comune di Potenza Picena (MC), nel modo seguente (Allegato 1):

(COMPARTO B)

Foglio 11, part. 108, semin. arbor., cl. 2, sup. 42.787 mq., R. D. € 209,93, R.A. € 243,07;

Foglio 11, part. 109, semin. arbor., cl. 2, sup. 9.531 mq., R. D. € 46,76, R.A. € 54,15;

Foglio 11, part. 110, semin. arbor., cl. 2, sup. 30.835 mq., R. D. € 151,29, R.A. € 175,17;



Stralcio estratto di mappa foglio 11 con individuazione particelle in oggetto (COMPARTO B)

(COMPARTO A)

Foglio 22, part. 182, semin. irrig., cl. 2, sup. 1.645 mq., R. D. € 12,32, R.A. € 10,62;

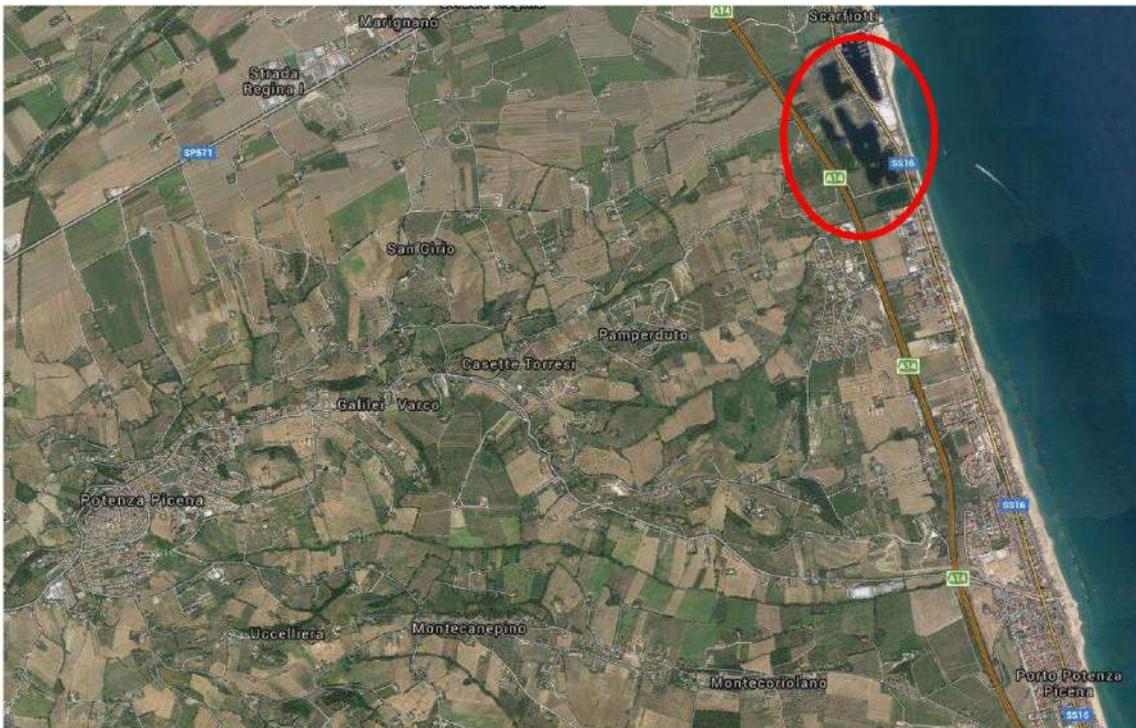
Foglio 22, part. 185, semin. irrig., cl. 2, sup. 14.766 mq., R. D. € 110,58, R.A. € 95,33;

Foglio 22, part. 59, semin. irrig. arbor., cl. 2, sup. 10.470 mq., R. D. € 94,63, R.A. € 73,00;

Foglio 22, part. 177, semin. irrig., cl. 2, sup. 158.829 mq., R. D. € 1.189,41, R.A. € 1.025,35;

Foglio 22, part. 178, semin. irrig., cl. 2, sup. 11.716 mq., R. D. € 87,74, R.A. € 75,64.

Caratteristiche locazionali dell'immobile



Aerofotogrammetrico con individuazione dell'area in oggetto

L'immobile si trova nel Comune di Potenza Picena, in località Torrenova, a nord di Porto Potenza Picena. E' posto tra l'Autostrada A14 e la S.S. 16 Adriatica, all'altezza del porticciolo turistico. E' una zona pianeggiante e a breve distanza dal mare, anche se senza sbocco diretto, in quanto posta al di là della strada statale.

Confini

L'area è attraversata dalla strada vicinale dei Pianetti e confina:

- sul lato Est con particelle destinate a verde pubblico cedute al Comune di Potenza Picena o private di altri proprietari, che dividono l'area dalla S.S. 16 Adriatica;
- sul lato Nord con terreni agricoli di altri proprietari;
- sul lato Ovest con particelle cedute al Comune di Potenza Picena e con particelle agricole di altri proprietari, che dividono l'area dalla Autostrada A14;
- sul lato Sud con terreni agricoli di altri proprietari.



Mapa con individuazione del bene in oggetto

Accessi

L'accesso all'immobile è garantito dalla strada vicinale dei Pianetti, sia per la porzione nord (Comparto B nel progetto urbanistico approvato), sia per la porzione sud (Comparto A nel progetto urbanistico approvato), attraverso dei cancelli carrabili. La strada dei Pianetti ad est sbocca sulla S. S. 16. Dalla Strada Statale, attraverso un'altra strada vicinale si accede al comparto C.

DESCRIZIONE DEL BENE

Nel presente fascicolo viene trattato il bene come sopra identificato.

Il bene è costituito da un'ampia area edificabile con destinazione residenziale e turistico ricettiva, caratterizzata dalla presenza di alcuni laghetti derivanti dal precedente utilizzo come cava da parte della società proprietaria.

Sull'area è stato approvato con Permesso di Costruire n. 153 del 05/12/2012, un Progetto Urbanistico denominato "Parco dei Laghetti" per opere di urbanizzazione; tale progetto prevede la realizzazione di due comparti, A e B, divisi dalla strada vicinale dei Pianetti.

Fa parte del bene un altro lotto con stessa destinazione urbanistica, ma sul quale non è ancora stato richiesto nessun P.C., denominato "Comparto C", e che verrà per la presente stima considerato una estensione degli altri comparti, avendone le medesime caratteristiche.

Il progetto si propone il fine del recupero ambientale e bonifica dei luoghi e di una riqualificazione dell'area; prevede la realizzazione:

- di edifici residenziali, per la maggior parte della volumetria disponibile, della tipologia mono o bifamiliare, con massimo due piani fuori terra, con finiture di buon livello e basso impatto paesaggistico ed ambientale e dotati di verde privato;
- di edifici con destinazione turistico-ricettiva, quali un ristorante, una pizzeria-bar e miniappartamenti per l'affitto stagionale, sempre con finiture di buon livello;
- piste pedonali private, pubbliche e private di uso pubblico;
- piste ciclabili;
- parcheggi privati, parcheggi pubblici e parcheggi privati di uso pubblico;
- verde privato, verde condominiale, verde privato con valenza turistico ricettiva;
- verde pubblico e verde privato di uso pubblico.

Trattandosi di intervento diretto convenzionato, sono state stipulate due convenzioni con il Comune di Porto Potenza, entrambe in data 28/07/2006, per ciascuno dei due comparti; tali convenzioni stabilivano l'ultimazione delle opere di urbanizzazione entro il termine massimo di 6 anni dalla stipula; le opere non sono state eseguite, se non in piccola parte, come descritto più avanti, ed esse risultano oggi scadute.

La scadenza delle convenzioni non determina comunque la perdita della caratteristica di edificabilità dell'area definita dal P.R.G. vigente e anche dal P.R.G. in adeguamento al PTC della Provincia di Macerata (IN SALVAGUARDIA), attualmente in corso di esame dalla Provincia; pertanto nella presente relazione l'area sarà valutata in base alla sua potenzialità edificatoria intrinseca, tenendo in considerazione quanto previsto nel P.C. approvato e nelle Convenzioni sottoscritte, che si auspica possano essere rinnovate con le stesse condizioni dall'Amministrazione Comunale.

Con le convenzioni l'esecutore si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria e pertanto gli è riconosciuto lo scomputo degli oneri dovuti.

Rimangono a suo carico gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il contributo relativo al costo di costruzione.

Per quanto riguarda le dotazioni standard, con il P.C. approvato se ne prevede il soddisfacimento, come mostrato nella relazione tecnica illustrativa, e pertanto non si necessita di monetizzazione.

Le opere di urbanizzazione a carico dell'esecutore previste nelle convenzioni sono:

- Pista ciclabile, passeggiata pedonale e relativi spazi di sosta inclusa la sistemazione delle aree verdi perimetrali ai laghi e adiacenti ai percorsi pedonali e ciclabili ed ai parcheggi;
- parcheggi pubblici e spazi per sosta caravan scoperti con relative strade di accesso;
- rete fognaria per acque meteoriche completa di pozzetti di raccordo con chiusini in ghisa, caditoie, ecc.;
- impianto di irrigazione con relative derivazioni per allacci e prese idriche per la manutenzione delle aree verdi, incluso impianto pompaggio;
- rete idrica a contorno della pista ciclabile con relative derivazioni per allacci di acqua potabile, con allaccio al pubblico servizio a carico del Comune;
- segnaletica stradale verticale e orizzontale;
- piazzole per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti e per altri eventuali servizi tecnologici;
- piantumazione ed attrezzatura con adeguata illuminazione e opere di arredo delle aree verdi incluse nel piano e cedute al Comune;
- ristrutturazione e ampliamento della Strada Comunale di Pianetti dall'imbocco alla S.S. 16 fino al sottopasso della A14;
- opere di allacciamento dei comparti degli edifici e delle altre infrastrutture ai pubblici servizi;
- manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree verdi cedute al Comune per 10 anni dal fine lavori.

L'importo dei costi di realizzazione di queste opere indicato e concordato nelle due convenzioni è:

- per il comparto A un totale di € 1.800.000,00, al quale sono da sottrarsi le opere già realizzate, come la piantumazione delle specie arboree previste, il tracciato della pista ciclabile e l'impostazione dei sottoservizi per l'illuminazione, corrispondente a circa il 40% del totale, per un importo residuo di € 1.080.000,00;
- per il comparto B di € 816.259,60, ancora totalmente da realizzare.

Per la presente stima è stato fatto un approfondimento attraverso i dati forniti dall'Amministrazione Comunale, relativamente ai costi prevedibili per oneri sia di urbanizzazione primaria che secondaria.

Per l'urbanizzazione secondaria il costo degli oneri è stato indicativamente calcolato in 366.054,99 € (Comparti A, B e C).

Per l'urbanizzazione primaria, come detto sopra, dato che l'esecutore si impegna per convenzione ad eseguire le opere, si prendono a riferimento i costi descritti, considerando tuttavia che, data la necessità di stipulare una nuova convenzione, questi potrebbero essere ridiscussi con l'amministrazione comunale, con un valore più basso, dato il periodo attuale.

Secondo tutte queste considerazioni, per la presente stima per i costi di urbanizzazione primaria si considera una riduzione del 20% rispetto all'importo descritto sopra, per un importo pari ad € 864.000,00, per il Comparto A ed € 653.007,68, per il Comparto B.

Per il comparto C viene stimato un importo per costi di urbanizzazione primaria pari a circa € 50.000,00.

Superfici lorde

COMPARTO A

Superficie Territoriale 228.107,00 mq. (è compresa l'area pubblica oggetto di cessione gratuita al Comune di Potenza Picena, con destinazioni verde, parcheggi, ecc.)

COMPARTO B

Superficie Territoriale 102.412,00 mq. (è compresa l'area pubblica oggetto di cessione gratuita al Comune di Potenza Picena, con destinazioni verde, parcheggi, ecc.)

COMPARTO C

Superficie Territoriale 16.070,00 mq.

Stato di manutenzione

COMPARTO A

Il comparto A, inizialmente utilizzato come discarica, è stato nel corso degli anni bonificato; sono state realizzate alcune delle opere previste, come la piantumazione delle specie arboree, la sistemazione del verde e di una parte della viabilità.

L'immobile pertanto risulta in buono stato di manutenzione.

COMPARTO B

Il comparto B è più trascurato e, a parte una porzione di percorso carrabile, non sono state realizzate opere.

COMPARTO C

Per il comparto C non sono state realizzate opere.

Ubicazione economica

L'immobile si trova in una zona del Comune di Potenza Picena, in località Torrenova, a nord di Porto Potenza Picena, all'altezza del porticciolo turistico, ma senza sbocco diretto al mare.

Pur trattandosi in generale di una zona abbastanza interessante da un punto di vista turistico, l'area in oggetto si trova piuttosto ai margini rispetto al nucleo centrale di Porto Potenza Picena, più ambito per tale funzione.

Dati urbanistico-edilizi

Per l'edificio in oggetto il Comune di Potenza Picena ha emesso i seguenti atti autorizzativi (Allegato 2):

- Permesso di Costruire per eseguire interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia n. 153 del 05/12/2012, per la realizzazione di opere di urbanizzazione presso il "Parco dei Laghetti" in Località Torrenova – Comparto A e B.

Sono state sottoscritte le seguenti Convenzioni con il comune di Potenza Picena:

- Convenzione per l'attuazione del "Parco dei Laghetti" con intervento diretto convenzionato (Art. 43 NTA del PRG) Repertorio n. 98473 Raccolta n. 9692 del 28.07.2006 (Comparto A);
- Convenzione per l'attuazione del "Parco dei Laghetti" con intervento diretto convenzionato (Art. 43 NTA del PRG) Repertorio n. 98474 Raccolta n. 9693 del 28.07.2006 (Comparto B);

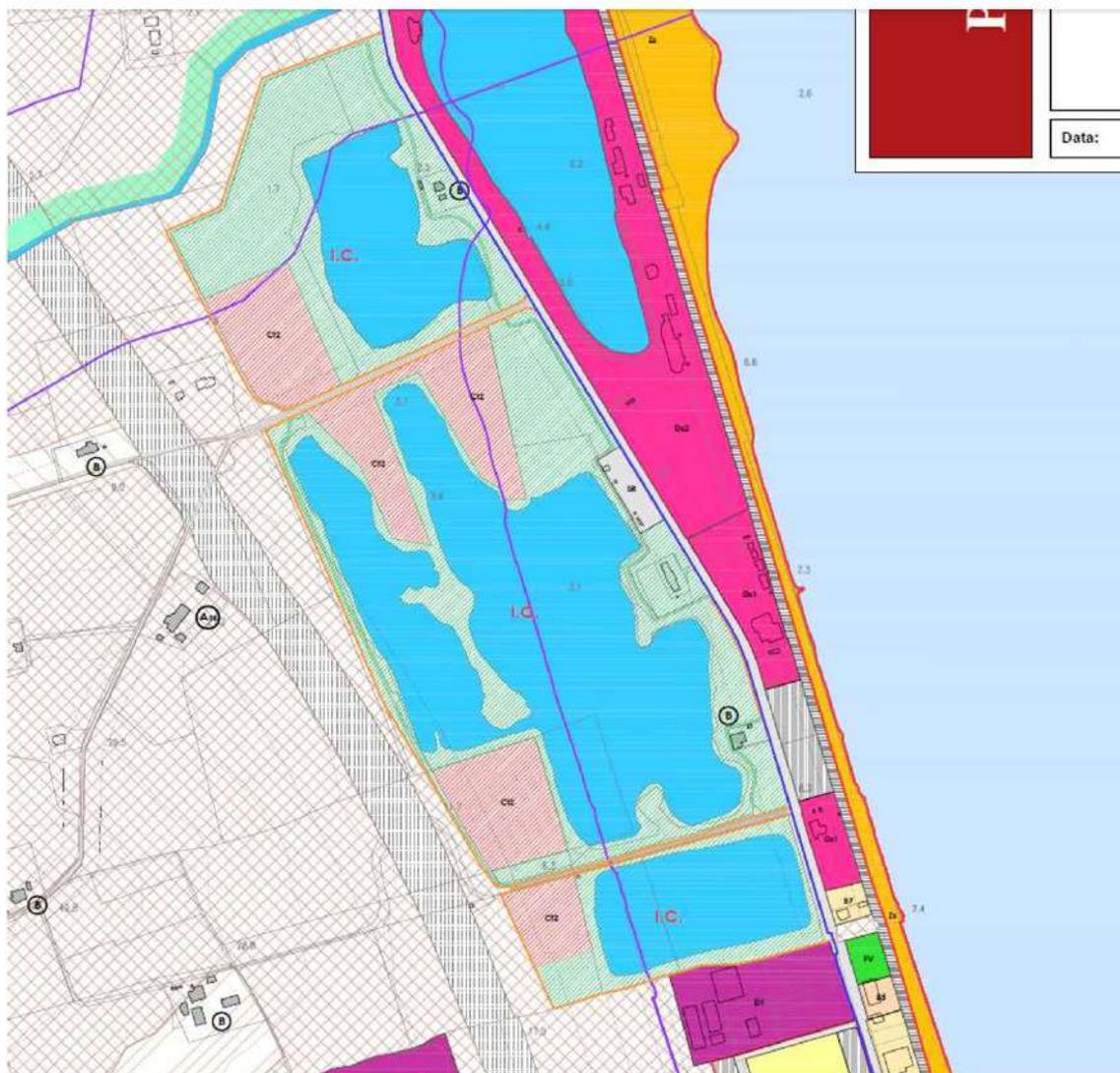
Ai sensi del PRG Comunale, come da allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 3), le particelle NCT foglio 22 nn. 59, 177, 178, 182, 185 (COMPARTO A) e n. 82 (COMPARTO C) e foglio 11 nn. 108, 109, 110 (COMPARTO B) ricadono in:

- ZONA PARCO DEI LAGHETTI, di cui all' Art. 43 delle N.T.A, del P.R.G. VIGENTE;
- ZONE DI ESPANSIONE TURISTICO RESIDENZIALE (C), di cui agli Att. 18-20 delle N.T.A, del P.R.G. VIGENTE.

L'attuale situazione urbanistica è rappresentata, in ragione dell'applicazione delle misure di salvaguardia ai sensi della Legge n. 1902/1952 come integrata e modificata dalla Legge n. 517/66, dall'adozione, in data 09.04.2014 con delibera del Consiglio Comunale di Potenza Picena n. 6/14, di un nuovo PRG in adeguamento al PTC della Provincia di Macerata, per cui le medesime particelle rientrano in:

- ZONE DI ESPANSIONE TURISTICO RESIDENZIALE (Ct) – SO TTOZONA Ct2 (ex C2 Laghetti), di cui all' Art. 17 delle N.T.A, del P.R.G. IN SALVAGUARDIA.

Si riportano a seguito le principali prescrizioni, per gli articoli integrali si rimanda all' Allegato 3.



Stralcio PRG comune di Potenza Picena

L'Art. 20 della NTA del PRG VIGENTE, esprime i seguenti parametri, su cui è stato basato il progetto urbanistico in oggetto:

“C2” – Zone di espansione turistico residenziali

Sono le zone destinate, per requisiti di localizzazione e panoramicità, ad insediamenti turistico-residenziali a soddisfacimento della domanda del settore turistico. In tali zone almeno il 25% della volumetria complessiva realizzabile deve essere riservato a strutture e attrezzature per il turismo (ricettive, creative, ristorative e simili).

I parametri ammessi sono:

IT – Indice di Fabbricabilità Territoriale: 0,75 mc/mq

H – Altezza Massima: 7,50 m misurata a valle per terreni in declivio

FF – Dotazione standard: 27 mq/120 mc

Per i distacchi vale quanto prescritto alle sottozone C1.2, C1.3, C1.4

L'art. 17 del PRG IN SALVAGUARDIA, esprime i seguenti parametri

“Ct” – Zone di espansione turistico residenziali

1. Sono le zone destinate, per requisiti di localizzazione e panoramicità, ad insediamenti turistico-residenziali a soddisfacimento della domanda del settore turistico. In tali zone almeno il 25% della volumetria complessiva realizzabile deve essere riservato a strutture e attrezzature per il turismo (ricettive, creative, ristorative e simili).

2. I piani di Lottizzazione convenzionati saranno redatti secondo i seguenti indici e parametri.

[...]

Sottozona Ct2 (ex C2 Laghetti)

IT – Indice di Densità Fondiaria:	1,00 mc/mq
H – Altezza Massima:	5,50 m
FF - Dotazione standard:	27 mq/120 mc
DF – Distanza tra fabbricati:	pari all'altezza massima dei fabbricati con un minimo assoluto di 10,00 m
DC – Distanza dai confini:	pari alla metà dell'altezza massima prevista con un minimo assoluto di 5,00 m
DS – distanza dalle strade:	5,00 m per strade con larghezza $L < 7m$ 7,50 m per strade con larghezza $7m < L < 15m$ 10,00 m per strade con larghezza $L > 15m$.

Si ritiene comunque che l'indice più alto riferito ad una superficie fondiaria, corrisponda a quello più basso riferito alla superficie territoriale, e che pertanto la potenzialità edificatoria dell'area sia immutata.

Potenzialità edificatoria

Da quanto sopra il lotto in oggetto ha la seguente potenzialità edificatoria in termini di volume:

DATI METRICI – COMPARTO A		
Superficie Territoriale	mq.	228 107,000
Volume max edificabile	mc.	28 513,337
Volume massimo strutture residenziali	mc.	22 810,670
Volume minimo strutture turistico-ricettive	mc.	5 702,660
CUBATURA DI PROGETTO da PC 153 del 05.12.2012	mc.	24 960,000
Parte residenziale	mc.	13 410,000
Parte turistico ricettiva	mc.	11 550,000
Cubatura rimanente, realizzabile con variante di progetto	mc.	3 553,337

DATI METRICI – COMPARTO B		
Superficie Territoriale	mq.	102 412,000
Volume max edificabile	mc.	12 801,500
Volume massimo strutture residenziali	mc.	10 241,200
Volume minimo strutture turistico-ricettive	mc.	2 560,300
CUBATURA DI PROGETTO da PC 153 del 05.12.2012	mc.	12 801,500
Parte residenziale	mc.	8 951,500
Parte turistico ricettiva	mc.	3 850,000

DATI METRICI – COMPARTO C		
Superficie Territoriale	mq.	16 070,000
Volume max edificabile	mc.	2 008,750
Volume massimo strutture residenziali	mc.	1 607,000
Volume minimo strutture turistico-ricettive	mc.	401,750

Data un'altezza media di piano pari a 3,00 m, si ottiene la seguente potenzialità edilizia in termini di SUL¹ (Superficie Utile Lorda massima realizzabile):

¹ Dal Regolamento Edilizio Comunale:

-Superficie utile lorda (SUL)

È la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature e/o pilastature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato alla successiva lettera t). Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito alla successiva lettera u). Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda: - i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u); - i porticati pubblici o d'uso pubblico; - i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie; - scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte.

DATI METRICI – COMPARTO A						
	Volume max		H media		SUL max	
Parte residenziale	mc.	13 410,000	m	3,00	mq	4 470,00
Parte turistico ricettiva	mc.	11 550,000	m	3,00	mq	3 850,00
Cubatura rimanente, realizzabile con variante di progetto	mc.	3 553,337	m	3,00	mq	1 184,45

DATI METRICI – COMPARTO B						
	Volume max		H media		SUL max	
Parte residenziale	mc.	10 241,20	m	3,00	mq	2 983,83
Parte turistico ricettiva	mc.	2 560,30	m	3,00	mq	1 283,33

DATI METRICI – COMPARTO C						
	Volume max		H media		SUL max	
Parte residenziale	mc.	1 607,00	m	3,00	mq	535,67
Parte turistico ricettiva	mc.	401,75	m	3,00	mq	133,92

Difformità urbanistico-edilizie

Dal sopralluogo effettuato il giorno 18.09.2015, non sono state rilevate difformità urbanistiche.

Difformità catastali

Dal sopralluogo effettuato il giorno 18.09.2015 si è rilevato che lo stato dei luoghi non presenta delle difformità rispetto alla documentazione catastale depositata.

Certificazione energetica ai sensi del d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06

L'immobile non rientra tra quelli per cui è richiesta la certificazione energetica ai sensi del d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06 ai fini della vendita.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Come da accertamenti immobiliari eseguiti presso la Conservatoria di Macerata (aggiornamento al terminale del 28.08.2015) eseguiti da [REDACTED] risulta:

NB: I n.ri 108-109-110, tutti ex 107, comprende 23 -71 (ex 9) -93 (ex 12) -95 (ex 22) -97 (ex 73 ex 9) -99 (ex 8)

i n.ri 182 ex 166 ex 91, 185 ex 80, 177-178, ex 175 , comprende 1-20-35-36-50-61-65-102 (ex 26)-104 (ex 74)

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

TRASCRIZIONI CONTRO:

N.9334 del 22/08/2006 Atto not. [REDACTED] del 28/07/2006 rep.98473/9692. Convenzione per l'attuazione del Parco dei Laghetti con intervento diretto convenzionato, tra la soc. [REDACTED] e i sig.ri proprietari che in data 28/06/2006 hanno presentato al Comune di Potenza Picena un progetto per la realizzazione del Parco dei Laghetti comprendente i terreni in Potenza Picena NCT fg.22 n.59-177-178 NCEU fg.22 n.96/2-3-4-1 NCT fg.22 n.66-97-98-170-172-182-185 NCEU fg.22 n.63/1-27/1-2-3-4 e NCT fg.22 n. 103-105.

Il progetto è stato approvato dal comune il 24/7/2006.

Gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

TRASCRIZIONI CONTRO:

N. 2286 del 05/03/2013 Citazione – domanda giudiziale notificata il 27/02/2013 rep.4043.

Favore: [REDACTED] n. Potenza P. il 1/06/42

contro: [REDACTED]

Grava su Potenza Picena NCT fg.22 n.59-171-173-175-176-177-178-179-181.

NESSUN ANNOTAMENTO.

IPOTECHE:

N. 3820 del 04/11/09 Ipoteca volontaria per atto del not. Borrelli M. del 21/10/09 rep.35238/14234.

Favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Mutuo 2.500.000,00 ipoteca 5.000.000,00 durata anni 15.

Grava su Potenza Picena NCEU fg.11 n.108-109-110 e fg.22 n.82-182-184-185-187.

NESSUN ANNOTAMENTO.

N.69 del 14/01/2011 Atto not. [REDACTED] del 13/01/2011 rep.27066/11066. Ipoteca Volontaria.

Favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Mutuo 1.200.000,00 ipoteca 2.400.000,00 durata anni 15.

Grava su Potenza Picena NCT fg.11 n.108-109-110 e fg.22 n.82-182-184-185-187-59-177-178.

NESSUN ANNOTAMENTO.

Trascrizioni a favore nel ventennio

(Provenienza per mappali 53-59-177-178)

N. 78260 RP del 29/05/1966 – atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 24/07/1965 rep. 30659/678

[REDACTED] ved. [REDACTED] vende alla [REDACTED]

-porzione di fondo rustico con casa colonica Potenza Picena ha 05.40.00 foglio 22 n. 26-27-28-53-25/b-50/a-51/b.

A favore della società acquirente veniva costituito diritto di passaggio anche per gli aventi causa anche con qualsiasi mezzo di trasporto sulla strada poderale di comproprietà della venditrice, sita a sud della porzione di terreno.

Prezzo: £ 48.000.000 pagato in parte subito e in parte mediante rate (a garanzia del pagamento venivano rilasciate cambiali).

Garantito libero.

(provenienza per mappali 177-178)

N. 652 RP del 23/01/1971 – atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data 15/01/1971 rep. 14691/656

a) [REDACTED] vendono alla [REDACTED] tutti i diritti di proprietà e usufrutto spettanti su:

-appezzamenti di terreno ad uso agricolo in Potenza Picena CT foglio 22 n. 1-20(20/a) ha 04.93.40; confini: beni dei venditori, residua proprietà acquirente, strada vicinale dei Pianetti, SS 16 Adriatica, salvi altri ecc

b) [REDACTED] vende alla stessa società:

-appezzamenti di terreno ove sopra ha 09.56.00 Partite 643/3040 CT foglio 22 n. 35-36 ad uso agricolo; confini: beni venditori, SS 16 Adriatica [REDACTED] salvi altri.

Si precisa che della intera superficie venduta, circa ha 8 sono occupati da lago.

Prezzo: £ 10.000.000 pagato e quietanzato; rinuncia a ipoteca legale.

Immobili garantiti liberi ad eccezione di:

-ipoteca N. 13763/64

-patti N. 69571/64

che la parte si impegnava a cancellare (debito estinto).

Con particolare riguardo alla:

-Servitù PASSIVA di posa ed attraversamento di condutture elettriche costituita a favore Enel con atto autenticato dal Notaio [REDACTED] in data 20 settembre 1965 rep. 10666 trascritto in data 02 novembre 1965 al n. R.P. 75661.

(Provenienza per fg.11 n.109-110-108)

N. 11416 RP del 24/10/2006 – atto di compravendita di area Notaio [REDACTED] 02/10/2006 rep. 98717/9806

[REDACTED] vende a [REDACTED]

-area senza sovrastanti fabbricati ricadente in zona ad intervento diretto convenzionato IC/Parco dei Laghetti CT foglio 11 n. 108 (già 8 parte e 73 parte) – 109 già 71 parte e 73 parte) – 110 (già 22/b parte – 12B parte – 23A parte – 23B parte – 71 parte) di complessivi mq 83153; confini: proprietà Comune Potenza Picena da più lati, strada dei Pianetti salvo altri

Prezzo: € 1.250.000,00 pagato e quietanzato; rinuncia a ipoteca legale.

Olivieri Patrizia costituisce servitù perpetua e gratuita di attraversamento delle condotte per utenze in generale (idriche, elettriche, gas, telefono, scarichi fognanti, acque bianche e nere, ecc) a carico area foglio 11 n. 92-94 di sua residua proprietà e a favore delle costruzioni che verranno realizzate su area acquistata al superiore art. 1 (mappali 108-109-110).

La società dichiara di ben conoscere ed accettare tutti i patti e le condizioni di cui alla Convenzione stipulata con il Comune di Potenza Picena giusta atto a mio rogito 28/7/2006 rep. 98474/9693 assumendo in proprio tutti gli obblighi e gli oneri ivi previsti nei confronti del Comune.

Prov: atto Not. Morbidelli 21/10/2004 rep. 52858/10347 trascritto in data 29 ottobre 2004 al n. R.P. 10095.

Garantito libero.

Legge 47/85 – c.d.u. Allegato al titolo; no modifiche degli strumenti urbanistici dalla data del rilascio.

[REDACTED] quale che interviene in atto in nome e per conto di [REDACTED], costituisce [REDACTED] (presidente del c.d.a. Della società [REDACTED]) sub-procuratore dei signori [REDACTED] immettendolo in tutti i poteri e facoltà per l'intervento edilizio denominato Parco dei Laghetti.

(Provenienza per mappali 182-185)

N. 8353 RP del 03/08/2007 – atto di compravendita di area a rogito Notaio [REDACTED] 09 luglio 2007 rep. 100.000/10356

[REDACTED] vende alla [REDACTED]

-area senza sovrastanti fabbricati ricadente in parte in zona ad intervento diretto convenzionato IC/Parco dei Laghetti ed in parte in Zona Agricola di salvaguardia E2, Potenza Picena località Torrenova CT foglio 22 n. 182 (166/a) – 184 (166/c) – 82 – 185 (80/a) – 187 (80/c) di ha 03.53.46; confini: altra proprietà della società acquirente, proprietà Comune di Potenza Picena, altra proprietà della parte venditrice, proprietà [REDACTED], fosso dell' [REDACTED] proprietà [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] salvi altri

Prezzo: € 1.100.000,00 pagato e quietanzato.

Rinuncia a ipoteca legale.

Con servitù ATTIVA di passaggio a piedi e con ogni mezzo meccanico in favore dell'area qui compravenduta (particelle 82-182-185 fondo dominante) e a carico della strada foglio 22 n. 60-167 (fondo servente) di proprietà Comune Potenza Picena, giusta atto a mio rogito 28/7/2006 rep. 98473/9692.

Provenienza: ante 01/01/1963

Garantito libero.

La società dichiara di ben conoscere ed accettare tutti gli obblighi i patti e le condizioni di cui alla Convenzione stipulata con il Comune di Potenza Picena giusta atto a mio rogito 28/7/2006 rep. 98473/9692 e si impegna a rispettarli e a farli rispettare per se medesima, successori ed aventi causa. Legge 47/85 – c.d.u. allegato; no modifiche degli strumenti urbanistici dalla data del rilascio.

PERVENUTO AD [REDACTED]

N.10094 del 29/10/04 Atto not. [REDACTED] del 21/10/04 rep.52858.

[REDACTED] ad [REDACTED] che accetta terreni in Potenza Picena NCT fg.11 n.8-12/a-12-22/a-22/b-23/a-71-73 e tanti altri mappali.

PERVENUTO A [REDACTED]

Anteriore all'impianto catastale del 05/08/1976.

Non rilevata in Conservatoria.

PERVENUTO ALLA [REDACTED]

Anteriore all'impianto catastale del 5/8/1976 non rilevato in Conservatoria.

VALUTAZIONE DEL BENE

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza, incrociandone e confrontandone i risultati, i seguenti due metodi:

- valutazione secondo la potenzialità edilizia, espressa in termini di SUL, cioè come percentuale (18%) del valore del bene realizzabile sul terreno al netto dei costi per opere di urbanizzazione, come sopra descritti
- valutazione come valore residuo, ovvero la determinazione del valore di mercato dell'immobile ottenuto per differenza a partire dal valore di un bene più complesso

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale $< 5\%$ (o comunque inferiore al 10%), si riterrà che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

Per entrambi i metodi è necessario innanzitutto determinare il valore al mq della Superficie Utile Lorda realizzabile sul lotto, come sopra calcolata;

la procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo sintetico-comparativo, il Market comparison approach (MCA).

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

L'MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente l'MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima dei beni immobili delle caratteristiche tecno-economiche.

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima e la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

STIMA CON METODO MCA

Comparabili

Per la ricerca dei comparabili si è preso a riferimento un appartamento tipo come da progetto approvato con P.C. n. 153 del 05.12.2012, considerando le parti che contribuiscono alla SUL realizzabile, come da tabella seguente:

	SUL [mq]
Residenziale	110,00
Portico	14,00
Garage	17,00
Tot	141,00

Qui di seguito vengono riportati i 2 comparabili utilizzati nel MCA.

Comparabile n°1



€ 105.000

Comune: Potenza Picena

Località: Porto Potenza Picena

Via: Pesaro

Superficie Utile Lorda: 59 m²

Garage: no Cantina: si

Descrizione: Potenza Picena, vicino al mare in zona nord, su complesso La Cittadella, appartamento mq 46 semi-nuovo tutto arredato composto da ingresso, soggiorno cucina con angolo cottura a vista, terrazzo mq 8 abitabile, camera matrimoniale con accesso al terrazzo, bagno, angolo lavatrice. + cantina mq 13.

Comparabile n°2



€ 194.300

Comune: Potenza Picena

Località: Porto Potenza Picena

Via: G. Puccini

Superficie Utile Lorda: 90 m²

Garage: no Cantina: no

Descrizione: Potenza Picena, un gioco di differenti edifici caratterizzano il progetto, per un totale di 550 residenze, 15.000 mq di spazi commerciali ed ampia dotazione di aree pubbliche. Le residenze offerte sono caratterizzate da differenziazione delle soluzioni, con tagli dal bilocale al quadrilocale e possibilità di personalizzazione.

Tabelle

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via Pesaro	Via Puccini			Via
Distanza dal soggetto di stima					m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento		appartamento	----
Prezzo rilevato	105 000,00	194 300,00			Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta			----
Data (mesi dal rilevamento)					mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%	0,00%		%
Prezzo adottato	105 000,00	194 300,00	0,00		Euro
Superficie principale	59,00	90,00		141,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)					n.
Servizi igienici					n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) <small>1=cedente;2=trascurata;3=normale;4=buona;5=ottima</small>	3	5		5	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	2	2		0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0		0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-1,00%
Coefficienti di ragguglio superfici	
balconi	
terrazze	
logge	
cantina	
soffitta	
loc. accessori	
giardino	
autorimessa	
Giardino (€/mq.)	
Posto auto (€/cad.)	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)
	vetustà dei servizi igienici (anni)
	vita utile di un servizio igienico (anni)
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)
	quota millesimale (‰)
	impianto ristrutturato da anni (anni)
	vita utile impianto ascensore (anni)
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)
	30 000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	59,00	Prezzo marginale	€ 1 779,66	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	90,00	Prezzo marginale	€ 2 158,89	Prezzo marginale assunto € 1 779,66
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	141,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	87,50	161,92	0,00
Superficie principale	1 779,66	1 779,66	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	30 000,00	30 000,00	0,00
Zona	5 250,00	9 715,00	0,00
Qualità	5 250,00	9 715,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	105 000,00	194 300,00	0,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale	145 932,20	90 762,71	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	60 000,00	0,00	0,00
Zona	-10 500,00	-19 430,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	300 432,20	265 632,71	0,00

Prezzo corretto medio (€.)	283 032,00
-----------------------------------	-------------------

Il valore del bene di riferimento così ottenuto è pari a 283.032,00 €; essendo la superficie utile lorda del bene preso come riferimento pari a 141 mq, si ottiene il valore (arrotondato) di 2.010 €/mq di superficie lorda, il prezzo più probabile con il quale il bene può essere compravenduto secondo tale metodo

RAFFRONTO PER CONGRUITÀ RISPETTO AL MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

Si riportano di seguito le quotazioni medie per i beni comparabili a quelli oggetto della presente valutazione, rilevate da: listini (OMI – Agenzia del Territorio)

data della rilevazione: 16.09.2015

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: MACERATA

Comune: Potenza Picena

Fascia/zona: Periferica/PORTO POTENZA PICENA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Abitazioni civili	NORMALE		1250	1900	
Abitazioni civili	OTTIMO	1850	2400	L	7.7	10	N
Box	NORMALE	700	900	L	2.9	3.8	N
Ville e Villini	NORMALE	1300	1850	L	4.9	6.9	L

Fase del mercato immobiliare: espansione contrazione
 recessione recupero

La forbice di valori di riferimento è quella per abitazioni civili in stato conservativo ottimo, in quanto considerate al nuovo, dei listini ufficiali (O.M.I.).

Il valore al mq di superficie lorda assunto per la valutazione si attesta su un valore intermedio rispetto a tale forbice, data la tipologia e la posizione dell'immobile all'interno della zona considerata, ed è pari a 2.125 €/mq di superficie lorda .

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Valore al mq della Superficie Utile Lorda realizzabile sul lotto

Riassumendo si sono ottenuti i seguenti valori al mq (arrotondati) per la parte residenziale :

Stima MCA	€	2.010,00
Stima venale	€	2.125,00
Media	€	2.100,00
Differenza	-€	115,00
Scostamento		5,48%

Come specificato in premessa il valore di scostamento (<10,00%) può essere considerato soddisfacente.

I prezzi della zona sono noti per informazioni assunte in loco c/o studi tecnici del posto e da informazioni assunte via internet presso la banca dati " il Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate". Secondo tale ricerca di mercato, per quanto riguarda la parte turistico ricettiva il valore al mq di Superficie Utile Lorda realizzabile sul lotto si attesta sui 1.900 €/mq.

Valutazione secondo la potenzialità edilizia

COMPARTO A

	SUL max	€/mq.	Valore potenziale SUL realizzabile
Parte residenziale	4 470,00	2 100,00	9 387 000,00
Parte turistico ricettiva	3 850,00	1 900,00	7 315 000,00
Cubatura rimanente, realizzabile con variante di progetto	1 184,45	2 100,00	2 487 335,90
Totale valore potenziale SUL realizzabile			€ 19 189 335,90
Valore terreno complessivo (18%)			€ 3 454 080,46
Incidenza opere di urbanizzazione			€ 864 000,00
Valore attuale terreno COMPARTO A			€ 2 590 080,46

COMPARTO B

	SUL max	€/mq.	Valore potenziale SUL realizzabile
Parte residenziale	2 983,83	2 100,00	6 266 050,00
Parte turistico ricettiva	1 283,33	1 900,00	2 438 333,33
Totale valore potenziale SUL realizzabile			€ 8 704 383,33
Valore terreno complessivo (18%)			€ 1 566 789,00
Incidenza opere di urbanizzazione			€ 653 007,68
Valore attuale terreno COMPARTO B			€ 913 781,32

COMPARTO C

	SUL max	€/mq.	Valore potenziale SUL realizzabile
Parte residenziale	535,67	2 100,00	1 124 900,00
Parte turistico ricettiva	133,92	1 900,00	254 441,67
Totale valore potenziale SUL realizzabile			€ 1 379 341,67
Valore terreno complessivo (18%)			€ 248 281,50
Incidenza opere di urbanizzazione			€ 50 000,00
Valore attuale terreno COMPARTO C			€ 198 281,50

Quindi, secondo tale procedimento, il valore più probabile dell'immobile (arrotondato) è 3.702.000,00€

Valutazione come valore residuo

Tale criterio assume come punto di partenza il valore finale di vendita dell'immobile che è possibile realizzare sull'area edificabile, secondo le indicazioni del P.R.G., e, sottraendo ad esso tutti i costi di realizzazione e l'utile di impresa, fornisce come valore residuo quello del terreno.

Si ottiene pertanto il seguente valore di vendita dell'immobile realizzabile sul terreno in oggetto (COMPARTO A + COMPARTO B):

	SUL [mq]	€/mq	valore di vendita
totale residenziale	9173,95	2 100,00	€ 19 265 285,90
totale turistico -ricettivo	5267,25	1 900,00	€ 10 007 775,00
			€ 27 273 060,90

A tale valore vanno sottratti i seguenti costi:

- Costo di costruzione : comprendente le opere edili, tutte le finiture interne ed esterne, gli impianti (elettrico, meccanico, idrico, ecc.); sulla base dell'esperienza progettuale e sul confronto tra numerosi interventi si valuta per realizzazioni di questo tipo un costo di costruzione unitario di 1.350 €/mq per il residenziale e di 1.250 €/mq per la parte turistico-ricettiva, e quindi:

	SUL [mq]	€/mq	Costo di costruzione
totale residenziale	9173,95	1 350,00	€ 12 384 826,65
totale turistico -ricettivo	5267,25	1 250,00	€ 6 584 062,50
			€ 18 968 889,15

- Costi per opere di urbanizzazione primaria , comprendente tutte le lavorazioni necessarie per la realizzazione delle opere esterne, infrastrutture, sottoservizi, ecc, come sopra descritti in dettaglio, al netto di quanto ad oggi già realizzato, e con una riduzione ipotizzata del 20% rispetto a quanto previsto in convenzione, oltre a quanto stimato per il comparto C, come descritto sopra, per un totale COMPARTO A + COMPARTO B + COMPARTO C, pari ad € 1.567.007,68.
- Oneri di urbanizzazione secondaria (gli oneri di urbanizzazione primaria sono portati a scomputo come da convenzione), valutati in € 366.054,49;
- Oneri fiscali , valutati nella percentuale del 4% del costo di costruzione;
- Oneri di progettazione , valutati nella percentuale del 10% del costo di costruzione;
- Utile di impresa : valutato nella percentuale del 10% costo di costruzione.

Si ottiene pertanto:

€	29 723 060,90	valore di vendita
- €	18 968 889,15	costo di costruzione
- €	1 567 007,68	opere di urbanizzazione
- €	366 054,49	oneri urbanizzazione secondaria
- €	758 755,57	oneri finanziari
- €	1 896 888,92	progettazione
- €	2 053 589,68	utile impresa
€	3 661 875,42	valore residuo

Quindi, secondo tale procedimento, il valore più probabile dell'immobile (arrotondato) è 3.662.000,00€

Stima

Riassumendo si sono ottenuti i seguenti valori (arrotondati):

Stima SUL potenziale	€ 3 702 000,00
Stima valore residuo	€ 3 662 000,00
Media	€ 3 682 000,00
Differenza	€ 40 000,00
Scostamento	1,09%

Come specificato in premessa il valore di scostamento (<5,00%) può essere considerato più che soddisfacente.

CONCLUSIONI

Il valore complessivo del lotto A risulta quindi di € 3.682.000,00 (arrotondato).

Considerazioni sul grado di commerciabilità

Viste la consistenza e la tipologia del bene, appetibile solo ad un ristretto numero di soggetti operanti nel settore e disposti ad effettuare un'operazione di tale portata, assumendosene il rischio, considerando d'altra parte che i valori assunti risentono già dell'andamento negativo del mercato immobiliare, e di quanto già approvato e rinnovabile, si ritiene che debba essere considerato un grado di commerciabilità che viene definito sufficiente.

Jesi, 30/09/2015

Dott. Ing. Stefano SANTARELLI

CONCLUSIONI

Il valore complessivo del lotto A risulta quindi di € 3.682.000,00 (arrotondato).

Considerazioni sul grado di commerciabilità

Viste la consistenza e la tipologia del bene, appetibile solo ad un ristretto numero di soggetti operanti nel settore e disposti ad effettuare un'operazione di tale portata, assumendosene il rischio, considerando d'altra parte che i valori assunti risentono già dell'andamento negativo del mercato immobiliare, e di quanto già approvato e rinnovabile, si ritiene che debba essere considerato un grado di commerciabilità che viene definito sufficiente.

Jesi, 30/09/2015

Dott. Ing. Stefano SANTARELLI

