

STATO DI MANUTENZIONE

Gli immobili, recentemente realizzati e mai utilizzati, si presentano in perfetto stato.

COMMERCIALIZZABILITA'

L'ubicazione centrale del parcheggio in una città capoluogo di provincia rende interessante il valore commerciale dei due immobili.

VALUTAZIONE DI MERCATO

Per la determinazione del giusto valore di stima dei due immobili, non essendoci state compravendite tra privati circa il diritto di superficie dei garages della struttura di Piazza Dante, si procede all'applicazione del criterio di stima del valore del diritto di superficie calcolato sulla capitalizzazione del reddito netto prodotto o producibile dall'immobile. All'interno della stessa struttura sono diversi i box locati con reddito annuale netto di circa € 1.200,00.

La durata residua del diritto di superficie, a oggi, è pari a 89 anni.

Applicando la formula della capitalizzazione della rendita netta

$$Vs = Rs (q^n - 1) / r q^n$$

dove si assume:

$Rs = € 1.200,00$

$n = 89$ anni

$q = 1 + r$

$r = 4\%$

si ha una valorizzazione di stima pari a € 29.085,00.

Pertanto:

il valore di stima complessivo del lotto n.3 è pari a € 29.000,00
(diconsi euro ventinovemila/00)

il valore di stima complessivo del lotto n. 4 è pari a € 29.000,00
(diconsi euro ventinovemila/00)

N.B.: i valori di stima indicati sono stati arrotondati alle migliaia di euro.

LOTTO N. 5

TERRENO EDIFICABILE – Contrada Vallecupa – Colonnella (TE)



DESCRIZIONE

Appezamento di terreno con destinazione industriale-artigianale e residenziale a bassa densità.

Nello specifico, l'appezamento risulta essere di mq 30.755.

Nel Piano Regolatore del Comune di Colonnella (TE) l'appezamento ricade per mq 23.648 all'interno del Comparto Industriale-Artigianale identificato con il numero "4" e per mq 7.107 all'interno della struttura urbana residenziale a bassa densità fondiaria (B3).

Le proporzioni del Comparto Industriale-Artigianale risultano essere le seguenti:

- superficie edificabile suddivisa in due lotti per complessivi mq 17.177
- superficie a verde di mq 2.951
- superficie a parcheggi mq 805
- superficie destinata a strade mq 2.715

La superficie coperta massima realizzabile è pari al 50% della superficie edificabile e cioè mq 8.588.

Nella porzione di terreno ricadente da Piano in edilizia residenziale a bassa densità è possibile, secondo le normative tecniche di attuazione del Piano una utilizzazione fondiaria pari a mq/mq 0,35 per cui è possibile la realizzazione di fabbricati destinati a civile abitazione per una superficie massima di mq 2.487.

L'intero lotto ricade nella zona perimetrata con rischio di esondazione dall'Autorità di Bacino Interregionale del Tronto, a elevato rischio con grado E3.

Tale vincolo, con riferimento alle N.T.A. comporta la necessità di effettuare uno studio per mitigare le condizioni di rischio soggetto a parere preventivo da parte dell'Autorità di Bacino, fondamentale per il rilascio di eventuali nuovi Permessi di Costruire.

Sul lotto, e in particolare sulla particella 215, come risulta anche dalle mappe catastali, insisteva un fabbricato rurale a oggi inesistente in quanto demolito.

Nell'anno 2005 il Comune di Colonnella (TE) rilasciava Permessi di Costruire n. 4464/49 e n. 4465/50 del 09/06/2005, nei quali erano autorizzate le superfici edificabili massime sopra riportate e, con gli stessi, si definiva la superficie soggetta a esproprio di mq 6.471 per verde, parcheggi e strade. Tali permessi a oggi risultano scaduti.

DATI CATASTALI

Comune di Colonnella (TE) - foglio n. 2 part. 20, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 151, 152, 153, 154, 205, 207, 209, 211, 215, 281, 283, 285, 287, 289;

per qualità, classe, superficie, reddito dominicale e agrario e altre informazioni si rimanda alla visura catastale allegata.

UBICAZIONE

Il lotto è sito in Contrada Vallecupa del Comune di Colonnella (TE) lungo la S.P. Bonifica, sulla destra orografica del fiume Tronto. Il terreno dista circa 2 km dal casello autostradale A14 di Ascoli Piceno-San Benedetto del Tronto.

CONFINI

A nord con S.P. Bonifica, a sud con Contrada Vallecupa, a est e a ovest con altri insediamenti industriali.

CONSISTENZA

Il lotto ha una consistenza di mq 30755 parzialmente perimetrato da muro in c.a. con la seguente destinazione urbanistica:

- per mq 23648 rientra nel Comparto Industriale Artigianale;
- per mq 7107 all'interno della struttura urbana residenziale a bassa densità fondiaria (zona indicata con sigla "B3");

COMMERCIALIZZABILITA'

La vicinanza all'autostrada A14 e al raccordo Ascoli-Mare e la natura sostanzialmente pianeggiante del lotto rendono l'area sicuramente interessante dal punto di vista commerciale; per contro, il particolare momento economico e la cospicua offerta di siti simili presente sul mercato non consentono di attribuire una valorizzazione adeguata a quelle che sono le caratteristiche del lotto.

VALUTAZIONE DI MERCATO

Per quanto sopra esposto, procedendo con metodo di stima sintetico-comparativo, si calcola il seguente valore:

superficie edificabile a destinazione industriale-artigianale

$$\text{mq } 17.177 \times \text{€}/\text{mq } 42,00 = \text{€ } 721.000,00$$

superficie ammessa con destinazione residenziale

$$\text{mq } 2.487 \times \text{€}/\text{mq } 130,00 = \text{€ } 323.000,00$$

I valori unitari sopra esposti sono comprensivi delle superfici necessarie al soddisfo degli standard urbanistici e di quelle soggette a esproprio per aree verdi, parcheggi, viabilità.

Pertanto:

il valore di stima complessivo del lotto n.5 è pari a **€ 1.044.000,00**
(diconsi euro unmilionequarantaquattromila/00)

N.B.: i valori di stima indicati sono stati arrotondati alle migliaia di euro.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

In merito a iscrizioni e trascrizioni si rinvia al capitolo "Allegati" per una completa visione dei documenti rilasciati dalle Conservatorie dei Registri Immobiliari delle Province di Ascoli Piceno e Teramo.

Si sottolinea che è riportata anche "Trascrizione a favore e contro" dell'11/10/2012 presso l'Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno e del 12/10/2012 presso l'Ufficio Provinciale di Teramo relativa al Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo.

PLANIMETRIE

Le planimetrie di rilievo dei singoli immobili, le planimetrie catastali degli stessi e uno stralcio dei fogli di mappa con individuati gli immobili oggetto di perizia sono riportati al capitolo "Allegati".