

RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO: (N.82/16)

ILL.MO SIG. GIUDICE DELEGATO

DOTT. SSA WILLELMA MONTEROTTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Renzo Agostinelli, nato ad Ancona il 29/11/1957 ed ivi residente in Corso Mazzini n. 25, iscritto all'Ordine degli Architetti della Prov. di Ancona n° 672, in qualità di CTU nel fallimento della ditta " in liquidazione",

come da incarico ricevuto dal curatore Dott.ssa Annibaldi Cristiana, in relazione alla richiesta di stima del valore dei beni, tenendo conto dei valori attribuiti ai cespiti all'asta del 19/04/2016, espone quanto segue.

Lo scrivente in data 06 dicembre 2016 iniziava le operazioni peritali recandosi nel Comune di Castelplanio (AN) presso i beni da visionare oggetto della stima .

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1. APPARTAMENTI e TERRENO LIMITROFO SITI IN FRAZIONE MACINE, VIA PERGOLESI - COMUNE DI CASTELPLANIO (AN)

I beni oggetto di stima sono due immobili situati in una zona residenziale posta in altura, defilata dal centro del paese; i due appartamenti, di dimensioni diverse, risultano non locati. Il fabbricato, all'esterno si presenta in buone condizioni.

L'appartamento più grande si sviluppa su due piani collegati tra loro da una scala interna che parte dal garage e arriva alla terrazza situata sul tetto. L'entrata principale dell'appartamento è collocata direttamente su Via Pergolesi, 24.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CORSO MAZZINI N. 25 - 60121 ANCONA - TEL. 071/204966 - 338/7571937

P. IVA 01119000428 - C. FIS. GST RNZ 57S29 A271U

E-MAIL ragostinelli@libero.it - renzo.agostinelli@archiworldpec.it

RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO



Appartamento maggiore



Appartamento minore

L'appartamento minore si sviluppa su un unico piano ed è dotato di una terrazza sul retrospetto; l'accesso è defilato rispetto alla via principale.

Il terreno si trova alla fine di Via Pergolesi chiudendola, creando un cul de sac.



INQUADRAMENTO NORMATIVO

La zona in cui ricade l'immobile è normata nel PRG dall'art.37 - Zona Residenziale Terziaria di espansione C3, la zona è soggetta al Piano Urbanistico di Attuazione (PUA) di iniziativa pubblica e/o privata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

SITUAZIONE CATASTALE E DIMENSIONI

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	DIMENSIONI
CASTELPLANIO	17	846	8;20	A/2	mq. 110
CASTELPLANIO	17	846	15	C/6	mq. 52
CASTELPLANIO	17	846	32	A/2	mq. 47
CASTELPLANIO	17	846	10	Area urbana	mq. 385

DISAMINA ESTIMATIVA

E' stato effettuato il sopralluogo finalizzato ad effettuare un'analisi delle caratteristiche dei beni oggetto di stima.

In base a quanto verificato negli uffici del Comune di Castelplanio (AN) il complesso è stato costruito con regolare Permesso di Costruire.

Gli immobili vengono stimati tenendo conto di parametri di valutazione differenti.

Si considera, per l'appartamento più grande, un valore maggiore per le sue dotazioni: piccolo giardino sull'affaccio principale, terrazzo sul tetto e collegamento interno con il garage.

Si considera, per l'appartamento più piccolo, un valore minore determinato dall'ingresso defilato rispetto alla strada e dal suo sviluppo sul retro-prospetto dove insiste il terrazzo.

La valutazione del terreno è a terra agricola e viene fatta considerando:

- la sua posizione a chiusura della strada,
- la presenza del serbatoio dell'acquedotto comunale,
- che, nel piano di lottizzazione convenzionata per questa area, era prevista la realizzazione di un parcheggio da cedere al Comune di Castelplanio (AN) tale operazione non è stata mai conclusa.

Lo scrivente procede alla valutazione:

- assumendo i dati metrici sopra riportati;
- applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dalle indagini di mercato e da quanto riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- tenendo conto della grave crisi che investe il mercato immobiliare

RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

- tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona;
- tenendo conto, altresì, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione.

VALUTAZIONE

I valori di stima vedono una applicazione di € /mq. 1.100,00 comprensivo del garage per l'appartamento di mq. 110, per l'appartamento di mq. 47 di € /mq. 1.050,00 mentre per il terreno di €/mq. 1,00.

Appartamento maggiore	€ 1.100,00 x mq. 110 =	€ 121.000,00
Appartamento minore	€ 900,00 x mq. 47 =	€ 42.300,00
Terreno	€ 1,00 x mq. 385 =	€ 385,00
VALORE COMPLESSIVO		€ 163.685,00

2. APPARTAMENTI IN VIA STAZIONE - COMUNE DI CASTELPLANIO (AN)

Palazzina situata nel centro di Castelplanio (AN) davanti alla stazione ferroviaria, su due piani oltre l'interrato, di particolare stile architettonico, denuncia una ricerca nei materiali e nell'inquadramento urbanistico.



Prospetto principale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

Vengono posti in vendita n. 6 appartamenti e n. 2 locali ad uso negozio/ufficio oltre a cantine e posti auto nel piano sottostrada. Le dimensioni degli appartamenti sono simili, mentre i due locali sono di dimensioni diverse.



Locali ad uso negozio/ufficio

Gli immobili non ultimati sono stati accatastati al grezzo.

INQUADRAMENTO NORMATIVO

La zona in cui ricade l'immobile è normata nel PRG dall'art.33 -Zona di Completamento e di Ristrutturazione B1, gli interventi sono rivolti al completamento del tessuto urbanistico esistente ed alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici.

SITUAZIONE CATASTALE E DIMENSIONI

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	DIMENSIONI
CASTELPLANIO	16	1047	23	C/1	mq.100
CASTELPLANIO	16	1047	24	In corso di costruz.	mq.120
CASTELPLANIO	16	1047	15	In corso di costruz.	Circa mq.65
CASTELPLANIO	16	1047	18	In corso di costruz.	Circa mq.65
CASTELPLANIO	16	1047	19	In corso di costruz.	Circa mq.65
CASTELPLANIO	16	1047	20	In corso di costruz.	Circa mq.65
CASTELPLANIO	16	1047	21	In corso di costruz.	Circa mq.65
CASTELPLANIO	16	1047	22	A/2	Circa mq.65

RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

DISAMINA ESTIMATIVA

E' stato effettuato il sopralluogo finalizzato ad effettuare un'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

In base a quanto verificato negli uffici del Comune di Castelplanio (AN) il complesso è stato costruito con regolare Permesso di Costruire.

Gli immobili sono da valutare in maniera differente perché lo stato di finitura non è lo stesso: uno di questi è ultimato, mentre gli altri sono allo stato grezzo.



Mentre i locali commerciali risultano uno locato l'altro allo stato di finitura al grezzo.

Il valore indicato per gli alloggi si intende comprensivo di tutte le dotazioni (posto auto, cantina).

Lo scrivente procede alla valutazione:

- assumendo i dati metrici sopra riportati;
- applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dalle indagini di mercato e da quanto riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- tenendo conto della grave crisi che investe il mercato immobiliare
- tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona;
- tenendo conto, altresì, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

VALUTAZIONE

I valori di stima vedono una applicazione di € /mq. 1.100,00 comprensivo del garage e cantina, per l' appartamento finito, per i rimanenti appartamenti allo stato grezzo è di € /mq. 1.000,00 comprese le dotazioni, mentre per i locali ad uso uff./neg. di € /mq. 600,00 quello locato e di € /mq. 500,00 quello da ultimare.

Appartamento ultimato	€ 1.100,00 x mq.65 =	€ 71.500,00
N. 5 Appartamenti stato grezzo		
	€ 900,00 x mq. 65= € 58.500,00 x n.5 app. =	€ 292.500,00
Locale uso uff. locato	€ 600,00 x mq. 100 =	€ 60.000,00
Locale uso uff. da ultimare	€ 400,00 x mq. 120 =	<u>€ 48.000,00</u>
VALORE COMPLESSIVO		€ 472.000,00

3. APPARTAMENTI IN VIA G.SPONTINI – COMUNE DI CASTELPLANIO (AN)

Palazzina situata in una zona defilata dal centro di Castelplanio (AN), in una area di completamento urbano.



Il fabbricato è composto da n. 8 appartamenti tutti uguali di circa mq. 60 non ultimati e non accatastati.

Le dotazioni sono: posti auto esterni e cantine situate in una piccola costruzione posta al lato del corpo principale.

RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

Sul fronte della costruzione, a poca distanza, abbiamo una zona verde a fascia di rispetto di elettrodotto A.T. delle F.S.

INQUADRAMENTO NORMATIVO

La zona in cui ricade l'immobile è normata nel PRG dall'art.33 - Zona di Completamento e di Ristrutturazione B1, gli interventi sono rivolti al completamento del tessuto urbanistico esistente ed alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici.

SITUAZIONE CATASTALE E DIMENSIONI

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	ALTRE INFORMAZIONI	DIMENSIONI
CASTELPLANIO	17	841	Zona inedificabile FFSS	mq. 3.221
CASTELPLANIO	17	845	Zona inedificabile FFSS	mq. 297
CASTELPLANIO	17	979	Strade e Park	mq. 431
CASTELPLANIO	17	980	Strade e Park	mq. 134
CASTELPLANIO	17	981	Strade e Park	mq. 131
CASTELPLANIO	17	842	Area interessata dall'intervento	mq. 1.287

DISAMINA ESTIMATIVA

E' stato effettuato il sopralluogo finalizzato ad effettuare un'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

In base a quanto verificato negli uffici del Comune di Castelplanio (AN) il complesso è stato costruito con regolare Permesso di Costruire.

Si prende in considerazione la proprietà della ditta che consiste in una palazzina da ultimare, composta da n.8 appartamenti con finitura al grezzo di mq. 60 ognuno ed una costruzione posta al lato dell'immobile ad uso cantine sono comprese le dotazioni previste.

Gli immobili vengono valutati in base allo stato di finitura e allo stato di manutenzione: essi attualmente sono allo stato grezzo e, dato il tempo trascorso dalla sospensione dei lavori e la loro non ultimazione l'immobile è sottoposto ad un degrado continuo, e pertanto si tiene conto del costo necessario per ripristinare il perfetto stato di efficienza.

Lo scrivente procede alla valutazione:

- assumendo i dati metrici sopra riportati;

RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

- applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dalle indagini di mercato e da quanto riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio;
- tenendo conto della grave crisi che investe il mercato immobiliare
- tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona;
- tenendo conto, altresì, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione.

VALUTAZIONE

I valori di stima vedono una applicazione di € /mq. 900,00 comprensivo delle dotazioni cantina e posto auto.

Valore per unità € 900,00 x mq. 60 = € 54.000,00

N.8 appartamenti con dotazioni = € 54.000 x 8 = € 432.000,00

VALORE COMPLESSIVO

€ 432.000,00

4. TERRENI IN LOCALITA' POZZETTO, VIA DEL COMMERCIO - COMUNE DI CASTELPLANIO (AN)

Terreni facenti parte di convenzione con il Comune di Castelplanio (AN) stipulata in data 10/07/2001, atto di convenzione rep. n. 2897, raccolta n. 703, compresi tra la zona artigianale/industriale di Pozzetto, che si trova al confine dei comuni di Castelplanio e di Maiolati Spontini e il centro Commerciale "".



ASTE
GIUDIZIARIE.it

RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

INQUADRAMENTO NORMATIVO

La zona in cui ricadono i terreni è normata nel PRG dall'art.39 - Zona Produttiva di Espansione D2, art.52 – Verde di rispetto ambientale e stradale F2, art.53 Verde parco F3, gli interventi sono rivolti alla costruzione di immobili a carattere produttivo.

SITUAZIONE CATASTALE E DIMENSIONI

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	note	ALTRE INFORMAZIONI	DIMENSIONI
CASTELPLANIO	9	480		Strade e park	mq. 492
CASTELPLANIO	9	370	Da cedere al comune vecchia lotizzazione	Strade e park	mq. 853
CASTELPLANIO	9	411	Da cedere al comune vecchia lotizzazione	Strade e park	mq. 6.939
CASTELPLANIO	9	488		Strade e park	mq.106
CASTELPLANIO	9	460	Lotto 10	Zona D/2	mq. 5.514
CASTELPLANIO	9	509	Lotto 10	Zona D/2	mq. 2.430
CASTELPLANIO	9	513	Lotto 10	Fascia di rispetto	mq. 1.440
CASTELPLANIO	9	506		Strade e park	mq. 28
CASTELPLANIO	9	507		Strade e park	mq. 3.286
CASTELPLANIO	9	512		Fascia di rispetto	mq. 594
CASTELPLANIO	9	566	Lotto 9	Zona D/2.	mq. 10.626
CASTELPLANIO	9	557		Strade e park	mq. 1.217
CASTELPLANIO	9	558		Strade e park	mq. 1.021
CASTELPLANIO	9	559		Strade e park	mq. 88
CASTELPLANIO	9	561		Area agricola	mq. 170
CASTELPLANIO	9	562		Area agricola	mq. 11
CASTELPLANIO	9	564		Strade e park	mq. 924
CASTELPLANIO	9	568		Strade e park	mq. 10.426
CASTELPLANIO	9	569		Strade e park	mq. 3.177
CASTELPLANIO	9	494	Area da cedere al comune di Castelplanio	Strade e park area urbana	mq. 328
CASTELPLANIO	9	567	Area cabina enel	D1	

RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

DISAMINA ESTIMATIVA

E' stato effettuato il sopralluogo finalizzato ad effettuare un'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Dei terreni indicati in tabella vengono prese in esame le sole particelle interessate a lotti edificabili, sono quindi escluse le aree da cedere al Comune e l'area della cabina ENEL.

- Lo scrivente procede alla valutazione assumendo i dati metrici sopra riportati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dalle indagini di mercato e da quanto riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, e dai Valori agricoli Medi dell'Agenzia del territorio, tenendo conto della grave crisi che investe il mercato immobiliare.

VALUTAZIONE

I valori di stima vedono una applicazione di € /mq. 40,00. Nell'asta del 19/04/2016 per favorire la vendita, le particelle sono state accorpate nei rispetti dei terreni edificabili creando due lotti di mq. 7.944 + mq. 10.626 = mq. 18.570; fermo restando la possibilità di vendita dell'intero lotto.

Valore di vendita del Primo lotto:

Fg.9, part. 460; 509; 513; 512; 507

Lotto edificabile € 40,00 x mq. 7.944,00 = € 317.760,00

Valore di vendita del Secondo lotto:

Fg.9, part. 566; 568; 480; 488; 557; 558; 559; 506; 561; 562; 569; 564

Lotto edificabile € 40,00 x mq. 10.626,00 = € 425.040,00

VALORE COMPLESSIVO € 742.800,00

Terreni vendita unico lotto € 40,00 x mq. 18.570,00 = € 742.800,00

N.B.: I terreni distinti al fg.17, part.370, 411, 494 sono da cedere al Comune di Castelplanio (AN) per convenzioni per vecchie lottizzazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

5. IMMOBILE ARTIGIANALE VIA DEL COMMERCIO N. 32 - COMUNE DI CASTELPLANIO (AN)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Situato nella zona industriale di Pozzetto, al confine tra i Comuni di Castelplanio e Maiolati Spontini.

L'area è bene collegata alla SS76.

Il manufatto è una struttura di serie prefabbricata in C.A.V. e C.A.P.



Il cespite è composto da un locale al piano terra di circa mq. 900 con annessa area scoperta, locato ad una autocarrozzeria e, da un locale posto al piano primo non ultimato.

La pavimentazione all'interno del locale officina è di tipo industriale al quarzo, nella parte utilizzata ad ufficio è in piastrelle.

I locali non agibili, situati al piano primo, sono collegati con una scala in metallo e il livello di finitura è allo stato grezzo.



La corte esterna ha un pavimento in CLS.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

INQUADRAMENTO NORMATIVO

La zona in cui ricade l'immobile è normata nel PRG dall'art.39 - Zona Produttiva di Espansione D2, art.52 – Verde di rispetto ambientale e stradale F2, art.53 Verde parco F3, gli interventi sono rivolti alla costruzione di immobili a carattere produttivo.



SITUAZIONE CATASTALE E DIMENSIONI

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA
CASTELPLANIO	9	572	12	C/3	mq. 908
CASTELPLANIO	9	572	13	In corso di costr.	

DISAMINA ESTIMATIVA

E' stato effettuato il sopralluogo finalizzato ad effettuare un'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima. In base a quanto verificato negli uffici del Comune di Castelplanio (AN) il complesso è stato costruito con regolare Permesso di Costruire.

Vengono prese in considerazione le particelle accatastate secondo quanto verificato al N.C.E.U., dove si riscontra una diversa disposizione dell'attività a cui è stato locato parte dell'immobile.

Lo scrivente procede alla valutazione:

- assumendo i dati metrici sopra riportati;
- applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dalle indagini di mercato e da quanto riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- tenendo conto della grave crisi che investe il mercato immobiliare
- tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona;
- tenendo conto, altresì, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione.



RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

VALUTAZIONE

I valori di stima vedono una applicazione di € /mq. 300,00 per il locale ad uso C/3, mentre per l'altro si considera un valore di € /mq. 280,00

Locale ad uso C/3	€ 300,00 x mq. 908,00=	€ 272.400,00
Locale non agibile	€ 280,00 x mq. 230,00=	€ <u>64.400,00</u>
VALORE COMPLESSIVO		€ 336.800,00

6. LOCALI PRESSO CENTRO COMMERCIALE “”, VIA DEL COMMERCIO N.3 – COMUNE DI CASTELPLANIO (AN)

I beni da stimare sono: locali facenti parte del Centro Commerciale [REDACTED] e posti auto/garage situati al piano interrato.

Il locale artigianale è ultimato di superficie di mq. 430.



La finitura del locale è: pavimento galleggiante, infissi in alluminio, impianti tecnologici funzionanti, e tinteggiato ed è collegato con i garage con scale ed ascensore.

INQUADRAMENTO NORMATIVO

La zona in cui ricade l'immobile è normata nel PRG dall'art.39 -Zona Produttiva di Espansione D2, art.52 – Verde di rispetto ambientale e stradale F2, art.53 Verde parco F3, gli interventi sono rivolti alla costruzione di immobili a carattere produttivo.

RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

SITUAZIONE CATASTALE E DIMENSIONI

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ALTRE INFORMAZIONI	DIMENSIONI
CASTELPLANIO	9	510	35	In corso di costruz.	Circa mq.150
CASTELPLANIO	9	510	36	In corso di costruz.	Circa mq.75
CASTELPLANIO	9	510	48	C/2	mq. 430

DISAMINA ESTIMATIVA

E' stato effettuato il sopralluogo finalizzato ad effettuare un'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

In base a quanto verificato negli uffici del Comune di Castelplanio (AN) il complesso è stato costruito con regolare Permesso di Costruire.

Lo scrivente procede alla valutazione:

- assumendo i dati metrici sopra riportati;
- applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dalle indagini di mercato e da quanto riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- tenendo conto della grave crisi che investe il mercato immobiliare
- tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona;
- tenendo conto, altresì, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione.

VALUTAZIONE

I valori di stima vedono una applicazione di € /mq. 500,00 per il locale, mentre per i garage si considera un valore di € /mq. 200,00.

Locale centro commerciale	€ 500,00 x mq. 430,00 =	€ 215.000,00
Garage	€ 200,00 x mq. 75,00 =	€ 15.000,00
Garage	€ 200,00 x mq. 150,00 =	€ 30.000,00
VALORE COMPLESSIVO		€ 260.000,00

RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

7. TERRENO SITO IN VIA CANNEGGIE – COMUNE DI CASTELPLANIO (AN)

Lotti di terreno posti lungo la strada statale n. 76 al confine con la zona artigianale di Castelplanio (AN) in buona posizione.



Sono terreni edificabili ad uso industriale artigianale, non urbanizzati, da convenzionare con l'amministrazione.

INQUADRAMENTO NORMATIVO

La zona in cui ricadono i terreni è normata nel PRG dall'art.39 - Zona Produttiva di Espansione D2, art.52 – Verde di rispetto ambientale e stradale F2, art.53 Verde parco F3, gli interventi sono rivolti alla costruzione di immobili a carattere produttivo.

SITUAZIONE CATASTALE E DIMENSIONI

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	DIMENSIONI	QUALITA'
CASTELPLANIO	14	448	mq. 19.670	seminativo
CASTELPLANIO	14	449	mq. 502	seminativo
CASTELPLANIO	14	450	mq. 4.787	seminativo
CASTELPLANIO	14	451	mq. 213	seminativo

DISAMINA ESTIMATIVA

E' stato effettuato il sopralluogo finalizzato ad effettuare un'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

- Lo scrivente procede alla valutazione assumendo i dati metrici sopra riportati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dalle indagini di mercato e da quanto

RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, e dai Valori agricoli Medi dell'Agenzia del territorio, tenendo conto della grave crisi che investe il mercato immobiliare.

VALUTAZIONE

I valori di stima vedono una applicazione di € /mq. 27,00.

Terreno	€ 27,00 x mq. 25.172,00=	<u>€ 679.644,00</u>
VALORE COMPLESSIVO		€ 679.644,00

8. TERRENO DI VIA CASTELLARO - COMUNE DI MERGO (AN)

Trattasi di lotti di terreno facenti parte di una lottizzazione residenziale siti nel comune di Mergo (AN) in altura e defilati dal centro del paese.

INQUADRAMENTO NORMATIVO

La zona in cui ricadono i terreni è normata nel PRG, come Capo III - Sottozona per Attrezzature Ricettive e Commerciali - art. 22 - Sottozona Ricettiva di Espansione (C3). Trattasi di area limitrofa al centro urbano.

SITUAZIONE CATASTALE E DIMENSIONI

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	DIMENSIONI	QUALITA'
MERGO	2	352	mq. 309	seminativo
MERGO	2	359	mq. 968	seminativo

DISAMINA ESTIMATIVA

E' stato effettuato il sopralluogo finalizzato ad effettuare un'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

In base a quanto verificato negli uffici del Comune di Mergo i terreni in questione fanno parte della lottizzazione della ditta , è stata regolarmente approvata, il progetto prevedeva la realizzazione di case per B&B. Il collaudo delle opere è stato eseguito nel maggio 2012 dall'ing. Mantovani.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

- Lo scrivente procede alla valutazione assumendo i dati metrici sopra riportati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dalle indagini di mercato e da quanto riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, e dai Valori agricoli Medi dell'Agenzia del territorio, tenendo conto della grave crisi che investe il mercato immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE

I valori di stima vedono una applicazione di € /mq. 35,00.

Terreno	€ 35,00 x mq. 1.277,00 =	<u>€ 42.945,00</u>
VALORE COMPLESSIVO		€ 42.945,00

N.B. IL TERRENO SITO IN SANT'ELENA DI SERRA SAN QUIRICO comprende lotti che sono parte del piazzale della ex-sede della ditta , all'interno della recinzione, e sono destinati al transito per le aree intercluse. Proprio per la loro destinazione non hanno valore commerciale e non vengono quindi considerate nella presente stima.

CONCLUSIONI

In considerazione di quanto esposto in precedenza si può concludere che il valore di mercato degli immobili rispettivamente è:

1. APPARTAMENTI e TERRENO LIMITROFO SITI IN FRAZIONE MACINE, VIA PERGOLESI - COMUNE DI CASTELPLANIO (AN).

Appartamento maggiore	€ 1.100,00 x mq. 110 =	€ 121.000,00
Appartamento minore	€ 900,00 x mq. 47 =	€ 42.300,00
Terreno	€ 1,00 x mq. 385 =	<u>€ 385,00</u>

VALORE COMPLESSIVO € 163.685,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

2. APPARTAMENTI IN VIA STAZIONE - COMUNE DI CASTELPLANIO (AN)

Appartamento € 1.100 x mq.65 = € 71.500,00

N. 5 Appartamenti stato grezzo

€ 900,00 x mq. 65 = € 58.500,00 x n.5 app. = € 292.500,00

Locale uso uff. locato € 600,00 x mq. 100 = € 60.000,00

Locale uso uff. da ultimare € 400,00 x mq. 120 = € 48.000,00

VALORE COMPLESSIVO € 472.000,00

3. APPARTAMENTI IN VIA G.SPONTINI – COMUNE DI CASTELPLANIO (AN)

Appartamento € 900 x mq. 60= € 54.000,00 x n.8 appartamenti = € 432.000,00

VALORE COMPLESSIVO € 432.000,00

4. TERRENI IN LOCALITA' POZZETTO, VIA DEL COMMERCIO - COMUNE DI CASTELPLANIO (AN)

Terreni unico lotto € 40,00 x mq. 18.570,00 = € 742.800,00

VALORE COMPLESSIVO € 742.800,00

5. IMMOBILE ARTIGIANALE VIA DEL COMMERCIO N. 32 - COMUNE DI CASTELPLANIO (AN)

Locale ad uso C/3 € 300,00 x mq. 908,00 = € 272.400,00

Locale non agibile € 280,00 x mq. 230,00 = € 64.400,00

VALORE COMPLESSIVO € 336.800,00

6. LOCALI PRESSO CENTRO COMMERCIALE , VIA DEL COMMERCIO N.3 – COMUNE DI CASTELPLANIO (AN)

Locale centro commerciale € 500,00 x mq. 430,00 = € 215.000,00

Garage € 200,00 x mq. 225,00 = € 45.000,00

VALORE COMPLESSIVO € 260.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

7. TERRENO SITO IN VIA CANNEGGIE – COMUNE DI CASTELPLANIO (AN)

Terreno € 27,00 x mq. 25.172,00 = € 679.644,00

VALORE COMPLESSIVO € 679.644,00

8. TERRENO DI VIA CASTELLARO - COMUNE DI MERGO (AN)

Terreno € 35,00 x mq. 1.277,00 = € 44.695,00

VALORE COMPLESSIVO € 44.695,00

VALORE COMPLESSIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

N.	Descrizione Immobile	Comune	Valore Complessivo
1	Appartamenti e terreno limitrofo siti in frazione Macine, Via Pergolesi	Castelplanio (AN)	€ 163.685,00
2	Appartamenti in Via Stazione	Castelplanio (AN)	€ 472.000,00
3	Appartamenti in Via G. Spontini	Castelplanio (AN)	€ 432.000,00
4	Terreni in località Pozzetto – Via del Commercio	Castelplanio (AN)	€ 742.800,00
5	Immobile artigianale Via del Commercio n. 32	Castelplanio (AN)	€ 336.800,00
6	Locali presso Centro Commerciale "", Via del Commercio n. 3	Castelplanio (AN)	€ 260.000,00
7	Terreno in Via Canneggie	Castelplanio (AN)	€ 679.644,00
8	Terreno in Via Castellano	Comune di Mergo (AN)	€ 44.695,00
VALORE COMPLESSIVO DI STIMA			€ 3.131.624,00

Si allega al presente elaborato la seguente documentazione, raggruppata per ciascun cespite:

- Planimetrie e/o visure catastali degli immobili

RENZO AGOSTINELLI

ARCHITETTO

- Fotografie

Con quanto fin qui esposto si ritiene di aver assolto completamente ed esaurientemente il mandato ricevuto.

Ancona, 8 marzo 2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it