



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA



Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N.269/2020 R.Es.

Giudice Delegato

Dott.sa Maria Letizia Mantovani

PERIZIA INTEGRATIVA

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE

VALORE DI MERCATO

Lotto 10 – TERRENO EDIFICABILE

Ing. Stefano Bernardini
C.T.U. Perito Esperto ex art .568 c.p.c.
Valutatore Specializzato UNI 11558-2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data della Stesura del Rapporto: 12 Aprile 2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1

NOTA INTEGRATIVA DEL C.T.U.

La presente integrazione è relativa alla Perizia Estimativa redatta dallo scrivente CTU il 12 Ottobre 2021 per il Lotto n.10 della Es.Imm. n.269/2020 e riguardante il Comparto Edificatorio di Ponte Rio di Trecastelli compreso fra le via S.P. Pergolese. , via VIII Marzo , Via Serenelli e via dell'Indipendenza.

Il Comparto. già parzialmente edificato , rientra nella Zona CR1 (Residenziale di Espansione del P.R.G. Comunale di Trecastelli) ed ha una Superficie Fondiaria di 19.868 mq.

L'area era stata dotata, in data 04 Febbraio 2004, di una apposita Convenzione relativa al Piano di Lottizzazione dell'allora Comune di Monterado (ora confluito in Trecastelli). Tale convenzione doveva essere rinnovata entro il 04 Febbraio 2019 ma il mancato rinnovo della stessa ne ha prodotto la decadenza.

Pertanto nella Valutazione Estimativa della Perizia del 2021 il CTU ha tenuto in conto la Destinazione residenziale espansiva dell'area ma nello stesso tempo ha dovuto tenere conto della mancanza del supporto operativo di un Piano di Lottizzazione approvato.

Il CTU , in data 02 Febbario 2024, previa autorizzazione del Giudice presentava al Comune di Trecastelli una nota con la quale chiedeva:

1. **Se sussista la possibilità della riattivazione del Piano di Lottizzazione del Comparto di Ponte Rio di Trecastelli .**
2. **Se ritenuto riattivabile, quali siano le condizioni ,le integrazioni e le variazioni richieste per la riattivazione del Piano . CONDIZIONI dettate sia da criticità già emerse e/o dettate da nuove esigenze resesi necessarie per il comparto per il lungo periodo di tempo (ormai ventennale) intercorso dal progetto iniziale alla presente richiesta.**

La risposta del Comune di Trecastelli è stata:

- ***“ si conferma la possibilità di riattivare il Piano di Lottizzazione del Comparto di Lottizzazione di Ponte Rio ”.***
- **Deve essere garantito il collegamento pedonale ed il collegamento ciclabile fra i punti A-B-C-D.**
- **Deve essere prevista una fognatura bianca di 100 cm. di diametro fra i punti C e D , collegata con le condotte fognanti esistenti in via Serenelli e in via VIII Marzo.**
- **Al di sopra della nuova fognatura deve essere lasciata libera e di pubblico accesso pedonale e ciclabile una fascia di larghezza di ml. 2,50 a partire dal confine di proprietà con il condominio edificato sul mappale 938 e 936 .**
- **Il parcheggio pubblico in prossimità del punto D dovrà essere ampliato . Sarà possibile ridurre le aree di parcheggio interne alla lottizzazione stessa per compensazione.**
- **E' possibile prevedere una riduzione delle opere di compensazione per standard ,riducendo la capacità edificatoria del comparto.**



- Rimane invariata l'area da cedere al Comune di Trecastelli per l'ampliamento della corte della scuola di cui al punto E.
- Dovrà esser ottenuta una nuova autorizzazione paesaggistica per interventi in zona "ex Galasso" indicata al punto F dello schema allegato.

Pertanto adesso con il Piano di Lottizzazione cogente si viene ad acquisire , previa formalizzazione con atto notarile, la conformità edilizia del Comparto in aggiunta alla conformità urbanistica (già in essere), dettata dal Piano Regolatore Comunale con la Destinazione d'uso a Zona Residenziale di Espansione (C1).

La riattivazione della Convenzione fa sì che la Lottizzazione del Comparto di Ponte Rio si doti sia della conformità urbanistica sia della conformità edilizia, con l'aggiunta sia dei parametri qualitativi che dei parametri quantitativi per la realizzazione delle opere edilizia con essa approvate.

Con la riattivazione del Piano di Lottizzazione il potenziale acquirente si trova ora ad avere un Piano di fabbricazione già definito in termini di volumetrie edificatorie (22.222,44 mc. da realizzare), già suddiviso catastalmente in lotti e realizzato praticamente in toto per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria di sotto-servizio, ovvero l'impianto fognario, l'impianto idrico, l'impianto elettrico e l'impianto antincendio. Rimangono da completare le opere di urbanizzazione di sovra-servizio , ovvero la strada interna con i marciapiedi (il cui tracciato è stato già definito e delimitato a mezzo di cordolature laterali), i parcheggi e l'area a verde.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON IL FRAZIONAMENTO DEI LOTTI



LOTTO 10
METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (MVT)

Alla luce della nuova situazione il CTU viene a stimare il valore Commerciale dell'area. L'Immobile in oggetto viene valutato con il Metodo del Valore di Trasformazione (MVT). La scelta di tale metodo è dettata dal fatto che pur esistendo sul mercato aree fabbricabili nel Comune di Trecastelli queste sono di dimensioni molto ridotte rispetto al Terreno staggito, oggetto della presente valutazione estimativa. I valori di vendita pertanto non sono confrontabili con il terreno in oggetto. Dal momento che mancano i dati relativi a recenti compravendite di aree simili, della stessa dimensione e della stessa consistenza realizzativa si è pertanto preferito il Metodo del Valore di Trasformazione, andando a calcolare il valore dell'Area come differenza fra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile (area edificabile + fabbricato realizzato) ed il costo di costruzione del fabbricato stesso. Il procedimento prescelto è di tipo sintetico.

UNITA' IMMOBILIARE "TERRENO EDIFICABILE"

DESCRIZIONE DEL SUBJECT

L'immobile, oggetto della presente stima, riguarda un Terreno Edificabile sito nel Comune di Trecastelli (An), località Ponte Rio,, compreso fra via della Repubblica, via VIII Marzo e via Martin Luther King, in un'area di espansione residenziale di recente realizzazione sita a lato della Strada provinciale 424 "Pergolese".

Il Terreno in oggetto è situato in un Comparto Urbanistico di Classe C-1 (Residenziale di Espansione) del PRG di Trecastelli – Sezione di Monterado.

Il Terreno è Edificabile e fa parte di una Lottizzazione già avviata e completata in due Lotti (Lotto D6a e D6b). Risultano completati i lavori relativi alla Urbanizzazione Primaria dei sottoservizi : fognatura, energia elettrica, gas –metano, servizio idrico e linea idrica antincendio. Per i lavori in superficie sono completate i percorsi ciclo-pedonali, sono da completare i marciapiedi e la strada interna di lottizzazione che comunica con via della Repubblica, via VIII Marzo e via Martin Luther King. Per i marciapiedi manca solamente la pavimentazione. per la strada manca il supporto con strato in sabbia e rena compattati e il manto di asfalto .

L'area edificabile è dotata di una propria centrale elettrica .

Complessivamente il Terreno ha una estensione di 19.868 mq. ed è completamente pianeggiante

Grava sul Terreno una Servitù per Elettrodotto a favore di Enel Distribuzioni spa..

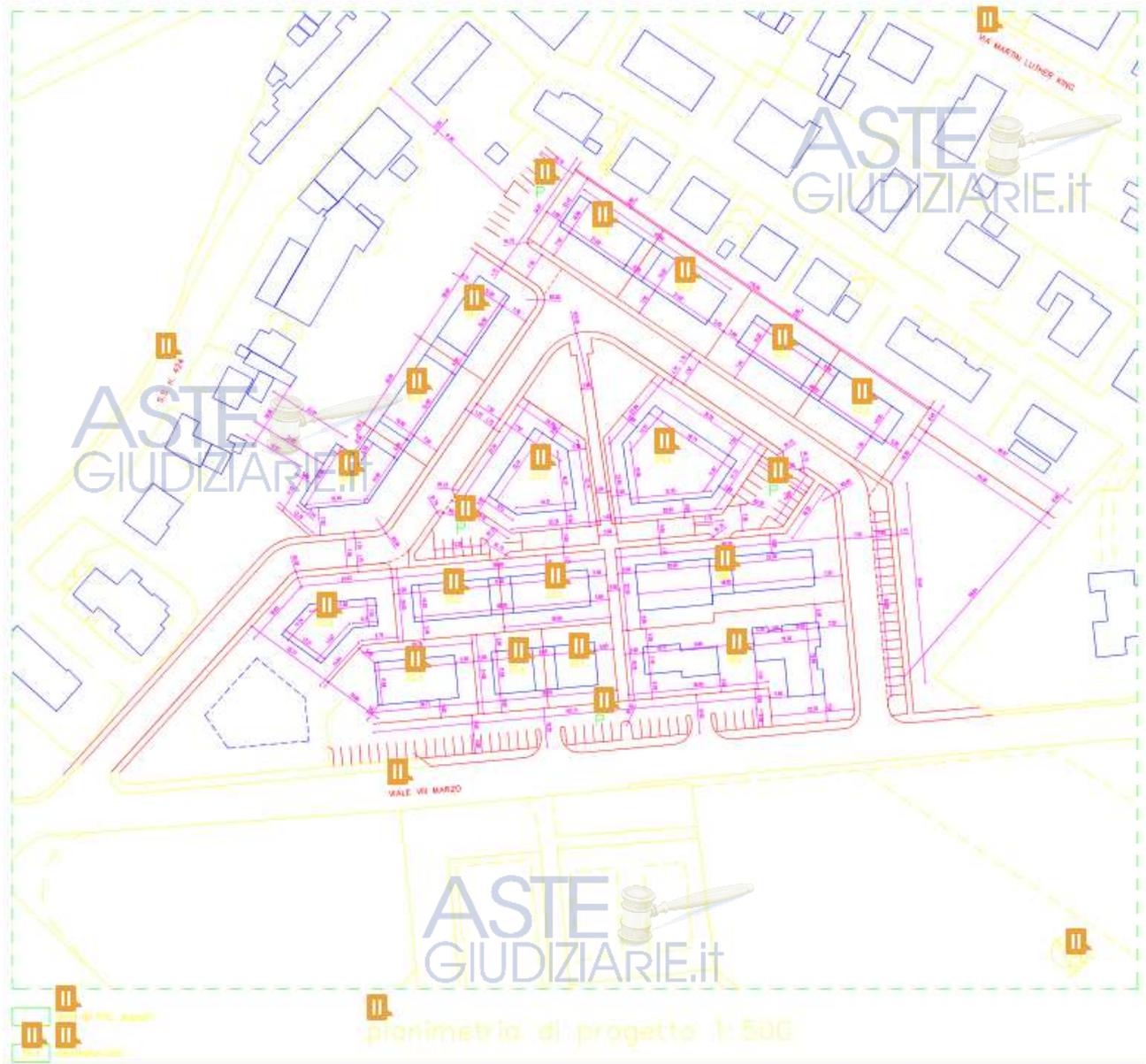


TABELLA DEL SEGMENTO DI MERCATO DEL SUBJECT

Indicatore	Ammontare
Localizzazione	Semi-Centrale
Destinazione	Residenziale
Tipologia Architettonica	Palazzina a schiera Residenziale Plurifamiliare
Tipologia Immobiliare	Appartamento
Tipo di Costruzione	Nuovo
Livello di Prezzo Appartamenti	€/mq. 1.500,00/€2.000,00
Filtering	Assente
Forma di Mercato	Concorrenza Monopolistica
Fase del Ciclo Immobiliare	Stabile
Saggio di Variazione Annuale dei Prezzi	-0.003 %
Saggio di Variazione di Livello di Piano	1
Prezzo Medio del Terreno	€. 150,00/€.200,00
Superficie del Terreno	Mq. 19.868

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO





LOTTIZZAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





LOTTIZZAZIONE



DATI URBANISTICI**Zona C-1 (Residenziale di espansione) del P.R.G. Comunale di Trecastelli
Sezione Monterado**

Superficie Territoriale (ST)	19.868 mq.
Superficie Fondiaria (SF) (0,60 ST)	11.921 mq.
Indice di fabbricabilità Territoriale (IT)	1,2 mc/mq.
Indice di fabbricabilità Fondiaria (IF)	2,0 mc/mq.
Indice di Copertura (IC)	0,30 SF
Altezza massima (Hmax)	10,50
Altezza media dei Piani (2,70 utile + 0,30 solaio)	2,70 mt.
Valore di Mercato del fabbricato	1.800,00 €.
Costo di Costruzione (comprese la parti interrata)	320,00 €.

GIUDIZIARIE.it

Nota del Tecnico	<ul style="list-style-type: none"> Il Valore del Prezzo di Mercato indicato è stato ricavato come media delle Valutazioni Estimative degli Appartamenti costruiti nel Lotto D6b.
-----------------------------	---

INDICE DI RIDUZIONE**Situazioni di Criticità**

Si prendono in considerazione le eventuali situazioni che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore.

SITUAZIONE DI CRITICITA'	PRESENZA	
	SI	NO
Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessario a rendere edificabile il terreno		X
Presenza di Servitù	X (servitù Enel per cabina elettrica)	
Vicinanza di elettrodotti		X
Lotti interclusi.		X
Presenza di Limiti, Vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore dell'area.	X Vincolo Galasso per fosso tombato	
Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio.		X
Lotti destinati a rimboschimento, vincolati ad in edificabilità per una certa durata di tempo.		X
Caso di presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico che tenga in debita considerazione di tale caratteristica.		X
Lotti con superfici inferiori a 300 mq.		X
Aree il cui residuo non consenta edificabilità significative per limiti di distanza.		X
INDICI DI RIDUZIONE (IR)	IR = 0.95	

GIUDIZIARIE.it



**CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE
DI AREA EDIFICABILE PER USO RESIDENZIALE
CALCOLO PLANIVOLUMETRICO**

Cubatura o volumetria massima fuori terra	(11.921x2,00)	23.842 mc.
Superficie Lorda totale di pavimento (3 Piani)	(23.842:3 mt.)	7.947 mq.
Cubatura totale con il piano interrato	[23,842+(7.947:3x2,7)]	30.994 mc.
Superficie Commerciale (95% SUL)	7.947x0,95	7.550 mq.
Incremento della Superficie Commerciale al netto delle parti comuni dell'incidenza delle pertinenze (5%)	7.550x1.05	7.928 mq.
VALUTAZIONE AREA EDIFICABILE		
Valore del Fabbricato (Vf)	(7.928x1.800,00 €/mq.)	14.270.400,00 €.
Costo di Costruzione del Fabbricato (K)	(30.994x320,00 €/mq.)	9.918.080,00 €.
Valore dell'Area Edificabile (Vf - K)*IR	(14.270.400,00 - 9.918.080,00) *0,95	4.134.704,00 €.

**VALORE DI STIMA
(al Netto delle Spese)**

VALORE DI STIMA	€. 4.134.704,00 (Quattromilioncentotrentaquattromilasettecentoquattro/00) €. 4.135.000,00 (per arrotondamento) (Quattromilioncentotrentacinquemila/00 Euro)
Spese per il Completamento della Lottizzazione: 1. Sistemazione Area, predisposizione rilevato, Compattazione d'arte (cunette, pozzetti e chiusini), impianto di illuminazione esterna, segnaletica.	- €. 370.000,00



2. Taglio potature, sfalcio erba eseguita su scarpate e banchine. Sfalcio erba sulle scarpate stradali sia in rilevato che in trincea, comprese le superfici in sommità o a piè di scarpa, fossi di guardia fino alla recinzione metallica, lo sfalcio attorno alle piantagioni isolate ed ai cartelli, compreso inoltre la raccolta meccanica o manuale ed il trasporto a rifiuto del materiale di risulta a discarica compresi gli oneri relativi Senza triturazione del materiale (1,9868*1.717,93)
3. Oneri di conferimento a discarica autorizzata per lo smaltimento di rifiuti vegetali (erba, arbusti, vegetazione varia) (20.000X2)/1000*102)
5. SPESE Tecniche per aggiornamento prezzi
- 6 Spese tecniche per D.L.

-€. 3.413,18

- €. 4.048,00

-€. 10.000,00

-€. 28.309,58

-€. 415.577,76

Spese per le Opere di Aggiornamento proposte dal Comune di Trecastelli:

7. Ricollegamento di allaccio fognario alla fognatura su strada Via VIII Marzo Area, predisposizione rilevato, Compattazione Asfaltatura, opere d'arte (cunette, pozzetti e chiusini), .
8. Pista ciclabile (2.50 di larghezza) Dalla scuola alla S.Provinciale Pergolese , alla via Serenelli, alla via VIII Marzo.
9. Variazione parcheggio
10. Spese Tecniche per progetto, D,L. e contabilità
11. Detrazione per servitù dettata dal punto 4 dalle

-€. 250,00,00

-€. 300.000,00

- €. 100.000,00

-€. 70.000,00



richieste dal Comune di Trecastelli. IR =0.95 (4.135.000,00x0,05)	-€. 206.750,00
	-€. 926.750,00
VALORE DI STIMA AL NETTO DI SPESE	€. 2.792.672,24 (Duemilionisettescentonovantaduemilaseicentoseptantadue/24)
	€. 2.800.000,00 (per arrotondamento) (Duemilioniottocentomila/00 Euro)

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (PREZZO BASE)	
Nota del Tecnico	<ul style="list-style-type: none"> Il valore di Vendita Giudiziaria è pari al Valore di Mercato al netto della riduzione forfettaria del 15% e delle Spese per la messa a norma del Bene.
Riduzione del Valore di Mercato	(4.135.000,00 x 0,85) €. 3.514.750,00
Spese per completari i Lavori	-€. 415.577,76
Spese per Opere di aggiornamento richieste dal Comune di Trecastelli	-€. 926.750,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	€. 2.172.422,24 (Duemilionicentosettantaduemilaquattrocentoventidue/24 Euro)
	€. 2.200.000,00 (per arrotondamento) (Duemilioniduecentomila/00 Euro)

VALORE DELL'OFFERTA MINIMA	
Nota del Tecnico	<ul style="list-style-type: none"> Il valore dell'Offerta Minima è calcolato al netto della riduzione forfettaria del 25% del valore di Vendita Giudiziaria.
Riduzione del Valore di Mercato	(4.135.000,00 x 0,75) €. 3.101.250,00
Spese per completari i Lavori	- €. 415.677,76
Spese per Opere di aggiornamento richieste dal Comune di Trecastelli	-€. 926.750,00



VALORE DELL'OFFERTA MINIMA	€. 1.758.922,24 (Unmilionesettecentocinquattomilanovecentoventidue/24)
	€. 1.800.000,00 (Unmilioneottocentomila/00 Euro)


 Il Tecnico Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Valutatore Specializzato a norma UNI 11558-2014
 Ing. Stefano Bernardini

Data: 12 Aprile 2024







