

LOTTO 11

- **Bene N° 18** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Darwin / via Don Carlo Grillantini
Lotto edificabile
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1804, Sub. 4, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 79.650,00
Stima con metodo incidenza dell'area
Analizzando la tipologia di fabbricato previsto dal piano di lottizzazione, la cui cubatura residua è pari a 541,31mc, si ritengono plausibili le seguenti consistenze superficiali massime:
-541,31 / 3,00 = 180mq totali edificabili
Trattandosi di edificio nuovo in posizione appetibile, si può ipotizzare che un prezzo di vendita unitario congruo possa aggirarsi attorno ai 3.000 €/mq, pertanto il fabbricato completo in ogni sua parte assumerebbe il seguente valore venale:
-180mq x 3.000€/mq = 540.000€
Stanti le considerazioni sopra effettuate circa la determinazione dell'incidenza dell'area, nel lotto in oggetto si calcola che essa si attesti al 14%. Pertanto l'incidenza dell'area edificabile sarà:
-540.000€ x 0,14 = 75.600,00€

Stima con valore di trasformazione

Il valore finito del lotto edificato, come sopra calcolato, sarebbe pari al valore del fabbricato realizzato e dell'area esterna ad esso pertinenziale. Se si detraggono ad esso i costi necessari per la realizzazione dell'opera si potrà ottenere il valore dell'area edificabile, ovvero:

-valore area edificata 540.000€

-costo di costruzione: 180mq x 1.800€/mq = 324.000,00€

-oneri di urbanizzazione: 540.000€ x 4% = 21.600€

-oneri professionali: 540.000€ x 5% = 27.000€

-oneri finanziari: 540.000€ x 5,5% = 29.700€

-utile d'impresa: 540.000€ x 10% = 54.000€

Valore area edificabile calcolato con il metodo del valore di trasformazione = 83.700,00€

Pertanto il valore del lotto edificabile della presente sarà dato dalla media dei valori sopra riportati, ovvero:

$-(75.600,00€ + 83.700,00€) / 2 = 79.650,00€$ ovvero circa 77,25€/mq

- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Osimo (AN) - via Darwin / via Don Carlo Grillantini
Frustolo di terreno
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1804, Sub. 11, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.250,00
Visto quanto precedentemente riportato è possibile attribuire al bene un valore unitario pari ad €50/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Terreno edificabile Osimo (AN) - via Darwin / via Don Carlo Grillantini	1031,00 mq	77,25 €/mq	€ 79.650,00	100,00%	€ 79.650,00
Bene N° 19 - Terreno Osimo (AN) - via Darwin / via Don Carlo Grillantini	45,00 mq	50,00 €/mq	€ 2.250,00	100,00%	€ 2.250,00
				Valore di stima:	€ 81.900,00



Valore di stima: € 81.900,00

Valore finale di stima: € 81.900,00

