

Stima del valore di area edificabile sita in Comune di Porto Recanati, Viale dei Pini,
identificata dal vigente P.R.G. come Lottizzazione PL4, di proprietà dell'--- Omissis ---

S.r.l. in liquidazione (Concordato Preventivo 12/12)

Il sottoscritto Geom. Mirco Cappella, nato a Recanati il 10/12/1985 (C.F. CPP MRC 85T10 H211U), residente
in

Bardonecchia (TO), frazione Millaures n. 41/bis, con studio professionale in Porto Recanati (MC), Via Gramsci n.
2/m

(P.IVA 01724320435), iscritto al n. 1251 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Macerata,

PREMESSO

di aver ricevuto dal Dott. Paolo Remia, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo omologato n.

12/2012 presso il Tribunale di Ancona, l'incarico di procedere alla redazione della perizia di stima per la

determinazione del più probabile valore di mercato delle aree edificabili facenti parte della Lottizzazione PL4

sita in Comune di Porto Recanati, Viale dei Pini, in esecuzione di detto incarico, svolti gli opportuni

accertamenti ed indagini, riferisce come appresso il risultato delle proprie operazioni.

RELAZIONE DI STIMA

1. UBICAZIONE:

Studio MILOR S.t.P. a R.L.

Via Gramsci, 2/M
62017 Porto Recanati (MC)
tel. 335/7646426
C.F. e P.IVA 01724320435
REA-MC 191930

postacertificata@pec.studiomilor.it
info@studiomilor.it
www.studiomilor.it

L'area edificabile in esame risulta sita in Comune di Porto Recanati, Viale dei Pini, situata all'apice della medesima via e posta in posizione dominante rispetto alla zona già recentemente edificata. Risulta facilmente raggiungibile dal centro abitato di Porto Recanati in quanto direttamente collegata sia con il sottopasso pedonale di Via De Gasperi che con il cavalcavia per l'accesso al centro, entrambi posti a circa 500 mt dall'area in oggetto.

2. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni in argomento vengono come di seguito identificati catastalmente:

Foglio	Particella	Superf.	Intestazione
13	520	2.229 mq	--- Omissis ---S.R.L. con sede in Senigallia (AN) – P.IVA --- Omissis ---
	562	2.162 mq	
	564	2.499 mq	
	565	238 mq	Imp.Costr.--- Omissis --- In Liq.E Conc.Preventivo con sede in Senigallia (AN) – P.IVA --- Omissis ---
	567	161 mq	
	569	2 mq	
TOTALE		7.291 mq	

3. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Studio MILOR S.t.P. a R.L.

Via Gramsci, 2/M
62017 Porto Recanati (MC)
tel. 335/7646426
C.F. e P.IVA 01724320435
REA-MC 191930

postacertificata@pec.studiomilor.it
info@studiomilor.it
www.studiomilor.it

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Porto Recanati identifica le aree oggetto della presente stima all'interno della Lottizzazione PL4 (Zona Residenziale di Espansione C – Sottozona C1), del quale si riporta di seguito uno stralcio delle N.T.A.:

Sottozona C1.

Jt -Indice di densità territoriale: 0.80 mc./mq.

H - Altezza massima: 11,00 ml.

Df - Distanza tra fabbricati: 11,00 ml.

Dm- Distanza dai confini: 5,50 ml.

Sp - Dotazione standard: 18,0 mq./100 mc. più l'aggiunta del nucleo elementare di verde (3 mq./100 mc.) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Si nota come, trattandosi di indice di densità territoriale, sia necessario ricorrere alla determinazione dell'intera superficie del PL4 al fine di poter determinare la volumetria massima dell'intervento.

Analizzando il Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. 37/2007 del 08/08/2007 si evince che la superficie totale del PL4 sia pari a mq. 9.063. Applicando, pertanto, l'indice $Jt=0,80$ mc/mq si determina la volumetria massima realizzabile, pari a mc. 7.250,40 (mq. 9.063 x 0,80 mc/mq).

4. CRITERIO DI STIMA

Il criterio adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area è la stima sintetica comparativa, consistente nell' eseguire ricerche presso operatori immobiliari della zona ed analizzare attentamente gli atti di compravendita di aree simili ed aventi la medesima destinazione urbanistica.

La stima sintetica riportata, che con un opportuno arrotondamento permette di definire il valore da porre a base della vendita, consiste nella determinazione del più probabile valore in un libero mercato di compravendita, paragonando il bene oggetto di stima con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e aggiunte del caso. Con riferimento alle caratteristiche tecniche si è tenuto conto sia delle condizioni intrinseche (orientamento, morfologia del terreno, panoramicità, ecc.), sia di quelle estrinseche (posizione rispetto al centro abitato e al centro affari, collegamento con gli stessi e con le principali vie di comunicazione, la minore o maggiore disponibilità di servizi pubblici, ecc.). Per la valutazione dell'appetibilità si è tenuto conto, oltre della attuale condizione del mercato immobiliare, delle potenzialità edificatorie del bene e dell'obbligo, vista la convenzione urbanistica in essere, di eseguire da parte del futuro acquirente le opere di urbanizzazione previste nella convenzione stessa.

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Preso atto, pertanto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area, con particolare riguardo

- agli obblighi legati alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 21/08/2008, la quale prevede l'obbligo di realizzare opere per €. 199.134,71 (importo calcolato nell'anno 2008, sicuramente oggetto di revisione);
- alla morfologia del terreno, che richiede delle opere di viabilità interna e di sistemazione del terreno per il raggiungimento e la fruizione di tutti i lotti;

Studio MILOR S.t.P. a R.L.

Via Gramsci, 2/M
62017 Porto Recanati (MC)
tel. 335/7646426
C.F. e P.IVA 01724320435
REA-MC 191930

postacertificata@pec.studiomilor.it
info@studiomilor.it
www.studiomilor.it

- alla volumetria massima realizzabile pari a 7.250mc corrispondente a circa 2.500mq di superficie da edificare, sicuramente eccessiva per le richieste attuali del mercato, si determina in € 90,00/mq il più probabile valore di mercato dell'area oggetto della presente stima.

6. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, considerati i valori indicati nei precedenti capitoli, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'area sita in Comune di Porto Recanati, Viale dei Pini, ricadente all'interno della Lottizzazione PL4, censita al Catasto Terreni dell'anzidetto Comune al fg. 13 part. 520-562-564-565-567-569 ed avente superficie complessiva pari a mq. 7.291, sia pari a

$$\text{mq. } 7.291 \times \text{€ } 90,00/\text{mq} = \text{€ } 656.190,00$$

arrotondato ad € 660.000,00 (diconsi Euro seicentosestantamila/00)

Porto Recanati, 19/05/2018



Studio MILOR S.t.P. a R.L.

Via Gramsci, 2/M
62017 Porto Recanati (MC)
tel. 335/7646426
C.F. e P.IVA 01724320435
REA-MC 191930

postacertificata@pec.studiomilor.it
info@studiomilor.it
www.studiomilor.it

Allegati:

- Stralcio estratto di mappa catastale;
- Stralcio PRG vigente
- Visure catastali

Stima del valore di area edificabile sita in Comune di Porto Recanati, Viale dei Pini,
identificata dal vigente P.R.G. come Lottizzazione PL4, di proprietà dell'--- Omissis ---

S.r.l. in liquidazione (Concordato Preventivo 12/12)

ESTRATTO MAPPA CATASTALE, STRALCIO PRG VIGENTE E VISURE CATASTALI

Studio MILOR S.t.P. a R.L.

Via Gramsci, 2/M
62017 Porto Recanati (MC)
tel. 335/7646426
C.F. e P.IVA 01724320435
REA-MC 191930

postacertificata@pec.studiomilor.it
info@studiomilor.it
www.studiomilor.it