

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto **Geom. Gian Maria VINCIARELLI**, libero professionista con sede in Fabriano in via Serraloggia n. 18/20, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 2114, ha avuto incarico dal curatore fallimentare Dott. Mirko Bartocci di stimare gli immobili intestati alla ditta "COEDI s.p.a.–COSTRUZIONI EDILI E INDUSTRIALI" con sede in Ancona, come da nomina depositata presso il Tribunale di Ancona – Cancelleria Fallimentare, in data 25/03/2013.

Lo scrivente nel 2014 redigeva e depositava le perizie di stima degli immobili compresi nella lottizzazione, denominata "Angeli di Mergo C2", ad oggi sono stati venduti completamente i lotti formati da appartamenti con garage in corso di costruzione, mentre non sono mai stato oggetto d'interesse i lotti edificabili.

La mancanza di richiesta per tali immobili è dovuta a vari fattori che si sono verificati negli ultimi anni, tra cui:

- La crisi del distretto industriale generale e dell'area, che hanno frenato l'investimento delle imprese edili, alla realizzazione di nuovi complessi residenziali a servizio di tali zone;
- L'aumento dei costi dei materiali e di spese di gestione dei cantieri, a causa del superbonus 110 e del covid 19. Il sottoscritto fa presente che, mentre il valore di un immobile negli ultimi anni è rimasto invariato o addirittura diminuito, tali aumenti, hanno fatto sì che il costo di costruzione di un immobile sia maggiore del valore dell'immobile realizzato;
- Lo scrivente ha poi osservato che negli ultimi anni, e probabilmente a seguito del covid-19, è aumentata la richiesta di lotti edificabili per singole abitazioni mentre sono diminuite le richieste di lotti edificabili per palazzine residenziali (i lotti oggetto di vendita erano stati stimati per la capacità edificatoria di più appartamenti).

Per tali motivi lo scrivente ritiene di applicare i seguenti valori di mercato al fine di rendere più appetibili i lotti edificabili, e ampliare l'offerta di mercato anche a soggetti che hanno intenzioni di realizzare edifici monofamiliari o bifamiliari.

ASTE GIUDIZIARIE® Stralcio 1



LOTTE 2-3-4-5-6-7A

Procedura Estimativa

Si è proceduto a ricalcolare le superfici destinate all'edificabilità e quelle destinate agli standards (vedere il punto "difformità riscontrate" nello stralcio 1 della lottizzazione):

Superficie lotti denominati 5-6-7A (map. 905 parte edificabile) = **2.386,86 mq**

Superficie lotti denominati 5-6-7A (map. 905 parte a verde) = **194,14 mq**

Superficie lotti denominati 2-3-4A (map. 907 parte edificabile) = **2.025,26 mq**

Superficie lotti denominati 2-3-4A (map. 907 parte a verde) = **164,74 mq**

Il prezzo di mercato delle aree destinate a verde pubblico si valuta in 5,00 €/mq.

Le aree destinate a verde dovranno essere cedute al comune di Mergo nelle modalità descritte nella convenzione.

Catasto Terreni – Comune di MERGO

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				VALORE DI MERCATO		
	Fog	Par	Sub	USO	m ²	€ al m ²	Valore di mercato
1	6	905		Area edificabile	2.386,86	30,00 m ²	€ 71.605,80
				Area verde pubblico	194,14	5,00 m ²	€ 970,70
Totale							€ 72.576,50

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 72.576,50 il quale viene arrotondato per difetto ad **€ 72.000,00** (Euro settantaduemila/00) oltre IVA di legge.



Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				VALORE DI MERCATO		
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato
2	6	907		Area edificabile	2.025,26	30,00 m ²	€ 60.757,80
				Area verde pubblico	164,74	5,00 m ²	€ 823,70
Totale							€ 61.581,50

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 61.581,50 il quale viene arrotondato per difetto ad € **61.000,00** (Euro sessantunomila/00) oltre IVA di legge.

Tanto doveva il sottoscritto in espletamento all'incarico ricevuto.

Fabriano, 14/10/2024

IL TECNICO

Geom. Gian Maria VINCIARELLI

