

<<<>>

CESPITE N.6 (f)

Terreno edificabile, Strada Provinciale 2 – Polverigi (An)

Fgl.13 nn.68, 227 e 228)

A – Individuazione catastale

Comune di Polverigi

Fgl.13 particella n.68 s. e vigneto mq.1.461

Fgl.13 particella n.227 pascolo a. mq. 800

Fgl.13 particella n.228 pascolo s,a. mq.4.650

Completivamente mq.6.911

Intestazione:**** ** – C.F. ***** – prop.1/1

B – Situazione urbanistica

A seguito di sentenza T.A.R. Marche n.3451/2010 su ricorso ICOC Srl, il terreno ricade in zona C – Residenziale di espansione, sottozona C1, zona residenziale di espansione intensiva con i seguenti parametri.

IF = 1.8 mc./mq.

IT = 1.5 mc./mq.

H max = 10.50

C – Descrizione

L'area, attraversata dalla strada che porta a fondo valle è in notevole pendenza. La distanza dal centro non è eccessiva ma comunque è da considerarsi zona periferica.

D - Valutazione

La pendenza dei lotti e anche che la presenza della strada vicinale che conduce a valle separa di fatto la particella n.227 dal resto del terreno ne diminuiscono l'appetibilità.

E' da tenere in considerazione il maggior costo per opere di sostegno stante la pendenza del terreno.

Valutazione e costo di trasformazione:

cubatura realizzabile:

$V_c = \text{mq.}6911 \times 1.5 \text{ mc./mq.} = \text{mc.}10.366,50$

Superficie commerciale retraibile (al netto degli spazi condominiali)

mc.10.366,50 x 0.9 x 1/3.10 = mq.3.009,63

a-Valore di realizzo:

VR = mq.3009,63 x €/mq.1850 = €.5.567.815,50

Utile di impresa 7.5% (a detrarre) = €. 417.586,16

Valore commerciale al netto dell'utile di impresa : €.5.150.229,34

b-Costi:

Costo di costruzione

mq.3344 x €/mq.1.200 = €.4.012.800,00

Spese tecniche 5% = €. 200.640,00

Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione:

mq.3344 x €/mq.120,00 = €. 401.280,00

Anticipazioni e interessi passivi

€.5.150.229,34 x 0.05 = €. 257.511,47

Imprevisti 3% = €. 120.384,00

Valore commerciale al netto dell'utile di impresa : €.4.992.615,47

Valore del terreno:

VT = €.5.150.229,34 - €.4.992.615,47 = €.157.613,87

VALORE DI STIMA DEL CESPITE 6:

VS6 = €.160.000,00 (euro centosessantamila)

<<<>>>