



LOTTO 8

TERRENO EDIFICABILE UBICATO A STRONCONE (TR) - S.S. N. 313

Terreno edificabile facente parte del Comparto Edilizio da realizzarsi in località Coppe nel Comune di Stroncone.

TITOLARITÀ

L'area oggetto della stima appartiene a:

-

L'area viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- SRL (Proprietà 1/1)

CONFINI

A nord con p.lla 395,

A ovest con strada statale n. 313, p.lla 155, p.lla 157 (scheda 42B), A sud con strada comunale delle Sore; p.lla n. 396, 9, 397.

A est con p.lla n. 160, p.lla n. 164, p.lla n. 165 con p.lla 166, 165, 357, 160;

CONSISTENZA

Superficie catastale di proprietà Mq. 170.288,00

Superficie zona C comparto di espansione 42A Mq. 143.359,00

Particelle 156-399-398-394p-158p-159p.

Cubatura realizzabile zona C comparto di espansione 42A Mc. 64.650

SUC realizzabile:

- cubatura realizzabile mc. 64.650 diviso altezza ml. 3.00 = 21.550

Destinazione	Superficie Netta	SUC Superficie utile coperta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	
Terreno edificabile	170.288,00 mq	21.550,00 mq	1,00	21.550,00 mq	
Totale superficie convenzionale:				21.550,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di diverse p.lle di terreno attualmente utilizzate come terreno agricolo e bosco, facenti parte del comparto di edificazione, per la costruzione di edifici singoli, a schiera, ed in linea, ad uso

civile abitazione e commerciale. La superficie complessiva edificabile è desunta dall'indice di fabbricazione massimo ammissibile. La reale superficie commerciale sarà calcolata desumendola dal progetto delle abitazioni, che comprenderà la vendita anche di quelle superfici non rientranti nel calcolo della S.U. ma in quella delle superfici commerciali, quali: aree interrate, garage, cantine, tavernette, portici, logge, balconi, aree a verde/giardino in uso esclusivo o in proprietà, sottotetti ecc..

DATI CATASTALI

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
37	156				Seminativo	2	45648	200,39	188,6
37	158				Bosco misto	3	11040	8,55	0,57
37	159				Bosco misto	3	15990	12,39	0,83
37	394				Seminativo	3	77510	240,18	240,18
37	399				Seminativo	3	11600	35,95	35,95
37	400				Seminativo	3	6760	20,95	20,95

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
7	398				Ente Urbano		1740		

Superficie catastale di proprietà Mq. 170.288,00

Corrispondenza catastale

Non si riscontrano difformità.

CONDIZIONI

Le condizioni del terreno si possono definire nella norma dei terreni incolti con la presenza di sterpaglie nella parte più a valle, mentre in quella a monte vi è un bosco di essenze arboree di diversa specie. Il bosco è quasi inaccessibile. La zona è priva di urbanizzazioni, sono presenti solo le condotte dell'acqua. Mancano le linee fognarie e le linee di approvvigionamento del gas di città. Parte dell'area a valle è interessata dalla presenza di una linea elettrica a bassa tensione, mentre nella zona più a monte si segnala la presenza di una linea ad alta tensione. La mancanza di servizi inciderà sul costo delle opere di urbanizzazione, così come la presenza della linea elettrica ad alta tensione condizionerà il progetto di costruzione all'interno dell'area.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'area risulta in possesso della Soc. SRL.

PROVENIENZA

Atto di compravendita del Dott. Vincenzo Clericò del 24.09.2009, rep. 21180, racc. 10180; Reg. a Terni il 29.09.2009, trascritto a Terni il 30.09.2009.

Contro:

I981C. A favore: S.R.L.

Prezzo: 3.900.000,00 + IVA = €. 4.680.000,00



SERVITÙ

Contro: nell'atto di compravendita si cita l'esistenza di una servitù sull'area, per la presenza di un elettrodotto (Terni Villa Valla - Salisano); trascritta alla Conservatoria di Terni il 25.02.1976, n.1038, insistente su parte della p.lla 156, per ml. 22.

Contro: nell'atto di compravendita si cita l'esistenza di un elettrodotto sull'area, (Terni Villa Valla - Salisano), diverso da quello sopradescritto, senza una servitù regolarmente costituita e della cui demolizione ne risulta richiesta sia dalla proprietà venditrice che dal Comune di Stroncone; richieste rivolte alla società S.P.A. (proprietaria dell'elettrodotto).

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Terni aggiornate al 26 giugno 2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

NB. Vedi relazione notarile del Dott. Filippo Clericò che si allega.

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Rimini il 30/09/2009

- Reg. part. 2256

Quota: 1/1

Importo: € 3.900.000,00

A favore di Banca delle Marche SPA

Contro SRL Capitale: € 1.950.000,00

Rogante: notaio Clericò Vincenzo di

Terni Data: 24/09/2009

N° repertorio: 21181

N° raccolta: 10181



Oneri di cancellazione

Si precisa che detto importo sarà quantificato con esattezza dall'Agenzia del Territorio solo all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.



NORMATIVA URBANISTICA

I terreni oggetto della stima, sono regolati dal Piano Regolatore Generale – parte strutturale (approvato con D.C.C. n. 48 del 9 maggio 2011), e parte operativa vigente (approvato con D.C.C. n. 63 del 3 agosto 2012)

DESTINAZIONI

Foglio 37 P.LLA 156: In parte zona "C" (comparto C-42), in parte zona "D" (comparto D-17), in

parte zona "E4" e in parte destinata alla viabilità;

Foglio 37 P.LLA 158: In parte zona "C" (comparto C-42), in parte zona "E4";

Foglio 37 P.LLA 159-394: In parte zona "C" (comparto C-42), in parte zona "E4" e in parte destinata alla viabilità;

Foglio 37 P.LLA 398: In parte zona "C" (comparto C-42);

Foglio 37 P.LLA 399: In parte zona "C" (comparto C-42), in parte zona "D" (comparto D-17), in parte zona "E2" e in parte destinata alla viabilità;

Foglio 37 P.LLA 400: In parte zona "D" (comparto D-17), in parte zona "E2" e in parte destinata alla viabilità;

UTILIZZAZIONE

Gli interventi nella zona "C" (comparto C-42) si attuano mediante strumenti urbanistici attuativi dei comparti così come individuati dal P.R.G. parte operativa (comparto 42A).

Per il comparto C-42 (comparto 42A) è decaduto, per ultimazione dei termini, un Piano Attuativo di iniziativa privata, approvato con D.C.C. n. 20 in data 27/04/2004 e successiva variante approvata con D.C.C. n. 38 in data 29/08/2008;

INDICI EDILIZI

Zona "Ca" (residenziale di espansione "C") approvata alla data di adozione del P.R.G. parte strutturale:

comparto C-42 (comparto 42A): volumetria massima realizzabile nell'intero comparto mc. 64.650,00; area per urbanizzazioni secondarie mq. 7.758,00; area a verde pubblico mq. 6.465,00; area a parcheggi pubblici mq. 3.232,00.

Il comparto 42A l'area ivi compresa è di circa mq. 143.359,00;

Nelle N.T.A., le Zone C, zone residenziali di espansione, ammettono le destinazioni d'uso a direzionale, ricettivo, commerciale, ed altro, fino al 25% della volumetria consentita.

Permeabilità dell'area d'intervento pari al 60% della St.

H max ml. 6,50 distanza tra fabbricati D3 ml. 10,00. D1 dai confini ml. 5,00. Distanza dalle strade D2 ml. 5,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pratiche Edilizie.

La proprietà ha presentato un Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "Le Sore", approvato con delibera del Consiglio Comunale Numero 56 del 28.11.2008 del Comune di Stroncone, e inserito nel Piano Regolatore Generale, ma attualmente decaduto per ultimazione dei termini, e quindi occorrerà la ripresentazione di un Piano attuativo che tenga conto che:

- L'area del comparto è stata dichiarata zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della Legge 64/1974;
- L'area di cui al Foglio 37 P.lle 156/p, 158/p, 159/p e 374/p, è soggetta a vincolo di "zona boschiva" ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42;
- L'area di cui al Foglio 37 P.lle 156/p, 399/p e 400/p, è soggetta a vincolo di "limite di 150 ml. Dalle sponde dei fiumi e torrenti" ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42;

-

L'area del comparto rimane inalterata come da P.R.G. e non cambia la precedente situazione urbanistica e la potenzialità edificatoria prevista nell'area.

STIMA

Il valore commerciale dei beni oggetto del concordato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità

geometrica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Criterio di stima**

- **Sintetico comparativo**, quando possibile, secondo il parametro più valido ossia il valore al mq. dell'area; tenuto conto dell'indice di utilizzazione fondiaria dell'area, quando trattasi di terreni edificabili o immobili in cattivo stato di conservazione per i quali si sia ritenuto preferibile la demolizione e ricostruzione con eventuale aumento della S.U.

- **Analitico** per immobili siti in aree con scarsi parametri di raffronto.

- **Fonti d'informazione**

Ufficio del Catasto di Terni Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, uffici tecnici dei Comuni di Stroncone (TR); Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI del II semestre 2022, ISTAT, LISTINI DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulle piazze Umbre, Agenzie immobiliari locali e conoscenza diretta dello stimatore.

Terreno edificabile ubicato a Stroncone (TN) - S.S. n. 313

Terreno edificabile all'interno di Comparto 42A da realizzarsi in località Coppe nel Comune di Stroncone.

Identificato al Catasto Terreni - Fg. 37, Part. 156, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 158, Qualità Bosco misto - Fg. 37, Part. 159, Qualità Bosco misto - Fg. 37, Part. 394, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 399, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 400, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La stima dei terreni edificabili, con il metodo sintetico comparativo, in questo periodo di stagnazione del mercato immobiliare si dimostra non sufficientemente esaustiva; non potendo fare riferimento a quanto presente sul mercato immobiliare, sia per il prodotto finito (fabbricati), che per i terreni; vista la presenza sul mercato di numerosi beni in vendita ma la quasi assoluta mancanza di transazioni di beni simili a cui poter far riferimento, vista anche l'importante consistenza edilizia non confrontabile con nessun intervento nel territorio comunale.

Per queste ragioni, in assenza di un numero di transazioni sufficienti a fornire un dato attendibile, il procedimento di stima ritenuto dal sottoscritto il più appropriato è quello analitico del "valore di trasformazione", che individua il valore di mercato dell'area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto ovviamente di tutti i costi necessari per la costruzione del fabbricato finito. Il metodo utilizzato si basa su alcune considerazioni:

- 1) prima fra tutte quella che nessun compratore è disposto a pagare, per un fabbricato, una somma maggiore del valore del terreno e dei costi di costruzione;
- 2) a seguito dell'entrata in vigore del decreto legge n. 34/2020 (decreto Rilancio) SUPERBONUS 110% i costi di costruzione hanno subito un sostanziale aumento.
- 3) il prezzo di vendita dei fabbricati ha subito una diminuzione;
- 4) gli imprenditori hanno sempre maggiori difficoltà ad accedere al credito bancario e con l'aumento consistente dei tassi di interesse;
- 5) la prevendita degli immobili (vendita sulla carta) che si è attuata negli anni precedenti la crisi del mercato immobiliare è oggi improponibile;
- 6) nell'ipotesi di intervento sull'area in oggetto i costi delle opere di urbanizzazione vanno previsti anticipati rispetto agli incassi.
- 7) Aumento dei tassi sui mutui determinato dall'aumento voluto dalla BCE.

I dati utilizzati per la stima sono principalmente due:

- 1) **dati di fatto oggettivi** - superfici, cercando di limitare al minimo gli errori di sistema e accidentali;
- 2) **dati di fatto qualitativi** - panoramicità, orientamento, prospicienza, zona climatica, andamento del terreno, accessibilità al cantiere, vicinanza delle arterie di comunicazione, etc. Altri elementi, non di secondaria importanza, potranno essere approfonditi solo dopo gli studi di indagine e potranno segnalare anche l'eventuale presenza di falde acquifere e quindi fornire conoscenze per la scelta delle tipologie delle fondazioni; nella stima sono state considerate condizioni medie di tenuta del terreno, con tipologia di fondazione senza pali.

La stima analitica prende in considerazione la trasformazione "ordinaria" del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di costruzione. Il valore di mercato del prodotto edilizio e i costi di costruzione vengono scontati al saggio corrente per il tipo di investimento. L'algoritmo ritenuto più idoneo a rappresentare il procedimento, con riferimento ad un processo edilizio della durata di "n" anni, è il seguente:

VT (valore area/mq) = VM-K/(1+r)^n :

VT = valore unitario di mercato dell'area oggetto di stima;

VM = valore di mercato degli edifici realizzabili sull'area (tenuto conto della superficie a destinazione residenziale i cui valori sono stati desunti dall'indagine di mercato);

r = tasso di sconto o di anticipazione temporale;

n = numero degli anni necessari per il processo di trasformazione;

Tralasciando i conteggi effettuati (che si allegano), con le varie opzioni di calcolo, il risultato della stima analitica porta ad un valore attuale della superficie utile edificabile pari a circa. **€ 46,88**

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Un elemento fondamentale, nella valutazione complessiva del valore del terreno, è la realizzazione delle opere di urbanizzazione e il loro costo. L'area complessivamente è di circa mq. 143.359,00, vista la previsione di progetto, si può stimare che per urbanizzare l'area, con le sole urbanizzazioni primarie, escluse eventuali opere da cedere al Comune, come da Convenzione, la spesa si aggira a **€ 6.800.000,00**, pari a circa € 47,24/mq. di St.. Somma che verrà spesa entro 2 anni dall'inizio dei lavori. Nel preventivo di spesa è stato inserito il costo delle opere per dotare il comparto di una linea fognaria di smaltimento fino alla più vicina condotta comunale, presente solo nella zona industriale più a nord sulla S.S. 313.

COSTO DI COSTRUZIONE

Come si può desumere anche dai dati forniti dall'ISTAT, il costo di costruzione di un fabbricato residenziale è sensibilmente aumentato negli ultimi 2 anni. Il contributo maggiore, dell'aumento tendenziale dell'indice, deriva dal gruppo di costo dei materiali; questo determina, per ovvi motivi, un aumento nell'offerta; attualmente è ipotizzabile un costo di circa **€ 1.064,00/mq.** di superficie commerciale. Nella stima sono stati previsti 6 anni dall'inizio dei lavori per la costruzione dei fabbricati e la loro vendita.

VALORE DEI FABBRICATI

- LISTINI DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulle piazze Umbre, per il primo trimestre del 2023, valori per abitazioni civili da € 1000,00 a € 1400,00. I suddetti valori sono da considerare per transazioni di abitazioni non nuove.

Nella valutazione si è preso in considerazione la tipologia edilizia di ampio respiro con molta superficie di pertinenza delle abitazioni quali giardini terrazzi parcheggi e spazi condominiali adibiti a verde e attività sportive per cui si dal valore massimo derivato dal listino dei prezzi degli immobili si aggiunge un 20% circa.

Da quanto risulta dalle considerazioni sopra indicate, si ritiene congruo il valore di **€ 1.680,00** per mq. commerciale.

Per quanto riguarda il valore dei **terreni "edificabili"**, in quanto compresi all'interno del comparo C-42, il sottoscritto ritiene il valore di stima più congruo per la **S.U.C. (superficie utile coperta)** edificabile pari ad **€ 46,88/mq.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale, pari alla superficie utile coperta	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Terreno edificabile Stroncone (TR) - S.S. n. 313	21550,00 mq	46,88 €/mq	€ 1.010.292,80	100,00	€ 1.010.292,80
Totale lotto:					€ 1.010.292,88

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.010.292,80

in cifra tonda **€ 1.010.000,00**

Arch. Piero Maroni

- Allegati: - Schema di calcolo;
- Visura catastale;
- Planimetria;
- Relazione Notarile;



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it