

41.1/13
 CONSORZIO
 ZIPA
 17 SET. 2015
 PROT. N° 65769

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO DEL CONSORZIO ZIPA

JESI, LOTTO 1 CARTIERE VECCHIE- via Scotellaro, via Salvemini (PARZIALMENTE URBANIZZATA)

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE	RIFERIMENTO CATASTALE	PARAMETRO €/mq	VALORE
AREA EDIFICABILE		mq. 552,00	F.53 part. 77	70,00	€ 38.640,00
AREA EDIFICABILE		mq. 175,00	F.53 part. 134	70,00	€ 12.250,00
AREA EDIFICABILE		mq. 3.403,00	F.53 part. 709	70,00	€ 238.210,00
AREA EDIFICABILE		mq. 912,00	F.53 part. 710	70,00	€ 63.840,00
AREA EDIFICABILE		mq. 118,00	F.53 part. 720	70,00	€ 8.260,00
AREA EDIFICABILE		mq. 300,00	F.53 part. 753	70,00	€ 21.000,00
AREA EDIFICABILE		mq. 60,00	F.53 part. 754	70,00	€ 4.200,00
AREA EDIFICABILE		mq. 4,00	F.53 part. 992	70,00	€ 280,00
AREA EDIFICABILE		mq. 2.019,00	F.53 part. 993	70,00	€ 141.330,00
AREA EDIFICABILE		mq. 331,00	F.53 part. 996	70,00	€ 23.170,00
AREA EDIFICABILE		mq. 119,00	F.53 part. 997	70,00	€ 8.330,00
AREA EDIFICABILE		mq. 290,00	F.53 part. 998	70,00	€ 20.300,00
AREA EDIFICABILE		mq. 4,00	F.53 part. 999	70,00	€ 280,00
AREA EDIFICABILE		mq. 306,00	F.53 part. 1013	70,00	€ 21.420,00
AREA EDIFICABILE		mq. 21,00	F.53 part. 1019	70,00	€ 1.470,00
AREA EDIFICABILE		mq. 50,00	F.53 part. 1020	70,00	€ 3.500,00
AREA EDIFICABILE		mq. 126,00	F.53 part. 1031	70,00	€ 8.820,00
AREA EDIFICABILE		mq. 774,00	F.53 part. 1043	70,00	€ 54.180,00
AREA EDIFICABILE		mq. 30,00	F.53 part. 1048	70,00	€ 2.100,00
AREA EDIFICABILE		mq. 155,00	F.53 part. 1052	70,00	€ 10.850,00
AREA EDIFICABILE		mq. 528,00	F.53 part. 1233	70,00	€ 36.960,00
AREA EDIFICABILE		mq. 1.743,00	F.53 part. 1234	70,00	€ 122.010,00
AREA EDIFICABILE		mq. 1.426,00	F.53 part. 1235	70,00	€ 99.820,00
AREA EDIFICABILE		mq. 156,00	F.53 part. 1236	70,00	€ 10.920,00
AREA EDIFICABILE		mq. 271,00	F.53 part. 1237	70,00	€ 18.970,00
AREA EDIFICABILE		mq. 30,00	F.53 part. 1238	70,00	€ 2.100,00
AREA EDIFICABILE		mq. 581,00	F.53 part. 1239	70,00	€ 40.670,00
AREA EDIFICABILE		mq. 43,00	F.53 part. 1240	70,00	€ 3.010,00
AREA EDIFICABILE		mq. 6,00	F.53 part. 1244	70,00	€ 420,00
AREA EDIFICABILE		mq. 22,00	F.53 part. 1245	70,00	€ 1.540,00
AREA EDIFICABILE		mq. 22,00	F.53 part. 1248	70,00	€ 1.540,00
AREA EDIFICABILE		mq. 18,00	F.53 part. 1249	70,00	€ 1.260,00
AREA EDIFICABILE		mq. 21,00	F.53 part. 1250	70,00	€ 1.470,00
AREA EDIFICABILE		mq. 2,00	F.53 part. 1256	70,00	€ 140,00
TOTALE LOTTO 1					€ 1.023.260,00
TOTALE LOTTO 1 ARROTONDATO					€ 1.023.000,00

JESI, LOTTO 2 CARTIERE VECCHIE via E.Rossi (URBANIZZATA)

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE	RIFERIMENTO CATASTALE	PARAMETRO €/mq	VALORE
AREA EDIFICABILE		mq. 1.308,00	F.53 part. 732	90,00	€ 117.720,00
AREA EDIFICABILE		mq. 1.175,00	F.53 part. 741	90,00	€ 105.750,00
AREA EDIFICABILE		mq. 898,00	F.53 part. 1772	90,00	€ 80.820,00
TOTALE LOTTO 2					€ 304.290,00
TOTALE LOTTO 2 ARROTONDATO					€ 304.000,00

CAMERANO, VIA SALETTE (DA CONVENZIONARE E URBANIZZARE)

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE	RIFERIMENTO CATASTALE	PARAMETRO €/mq	VALORE
AREA EDIFICABILE		mq. 1.006,00	F.17 part. 27	40,00	€ 40.240,00
AREA EDIFICABILE		mq. 1.144,00	F.17 part.159	40,00	€ 45.760,00
AREA EDIFICABILE		mq. 990,00	F.17 part.223	40,00	€ 39.600,00
AREA EDIFICABILE		mq. 3.256,00	F.17 part.225	40,00	€ 130.240,00
AREA EDIFICABILE		mq. 23.276,00	F.17 part.257	40,00	€ 931.040,00
AREA EDIFICABILE		mq. 1.074,00	F.17 part.260	40,00	€ 42.960,00
AREA EDIFICABILE		mq. 5.117,00	F.20 part.107	40,00	€ 204.680,00
AREA EDIFICABILE		mq. 2.103,00	F.20 part.184	40,00	€ 84.120,00
AREA EDIFICABILE		mq. 395,00	F.20 part.187	40,00	€ 15.800,00
AREA EDIFICABILE		mq. 7,00	F.20 part.188	40,00	€ 280,00
AREA EDIFICABILE		mq. 10.683,00	F.20 part.202	40,00	€ 427.320,00
AREA EDIFICABILE		mq. 2.855,00	F.20 part.203	40,00	€ 114.200,00
AREA EDIFICABILE		mq. 1.995,00	F.20 part.204	40,00	€ 79.800,00
AREA EDIFICABILE		mq. 1.860,00	F.20 part.205	40,00	€ 74.400,00
AREA EDIFICABILE		mq. 510,00	F.20 part.206	40,00	€ 20.400,00
AREA EDIFICABILE		mq. 1.980,00	F.20 part.207	40,00	€ 79.200,00
AREA EDIFICABILE		mq. 17.002,00	F.20 part.208	40,00	€ 680.080,00
AREA EDIFICABILE		mq. 4.583,00	F.20 part.209	40,00	€ 183.320,00
TOTALE					€ 3.193.440,00
TOTALE ARROTONDATO					€ 3.193.000,00

CASTELFIDARDO, Z.I. CERRETANO, VIA M.MERCATALI (AREA INSERITA ALL'INTERNO DI UN VASTO COMPARTO PRODUTTIVO DA URBANIZZARE)

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE	RIFERIMENTO CATASTALE	PARAMETRO €/mq	VALORE
AREA EDIFICABILE		mq. 4.790,00	F. 27 part. 2044	30,00	€ 143.700,00
TOTALE ARROTONDATO					€ 143.000,00

ANCONA

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE	RIFERIMENTO CATASTALE	PARAMETRO €/mq	VALORE
AREA NON EDIFICAB.		mq. 249,00	F. 165 part. 44	15,00	€ 3.735,00
TOTALE ARROTONDATO					€ 4.000,00

CORINALDO, LOC. S.ISIDORO, VIA DELL'INDUSTRIA (scadenza convenzione 26/10/2017)

Destinazione	Piano	Superficie	Riferimento catastale	Parametro €/mq	Valore
Aree edificabili urbanizzate		9.403,00	Foglio 12 part. 434		
	mq.			40,50	€ 380.821,50
	mq.	9.820,00	Foglio 12 part.459	40,50	€ 397.710,00
	mq.	3.572,00	Foglio 12 part.472	40,50	€ 144.666,00
	mq.	524,00	Foglio 12 part. 579	40,50	€ 21.222,00
	mq.	3.998,00	Foglio 12 part. 580	40,50	€ 161.919,00
	mq.	6.200,00	Foglio 12 part. 632	40,50	€ 251.100,00
Aree edificabili non urbanizzate	mq.	8.404,00	Foglio 12 part. 636	40,50	€ 340.362,00
	mq.	99,00	Foglio 12 part.414	22,50	€ 2.227,50
	mq.	9.500,00	Foglio 12 part.426	22,50	€ 213.750,00
	mq.	9.500,00	Foglio 12 part.427	22,50	€ 213.750,00
	mq.	3.572,00	Foglio 12 part.475	22,50	€ 80.370,00
	mq.	3.572,00	Foglio 12 part.476	22,50	€ 80.370,00
	mq.	8.533,00	Foglio 12 part.506	22,50	€ 191.992,50
	mq.	2.137,00	Foglio 12 part.524	22,50	€ 48.082,50
	mq.	2.137,00	Foglio 12 part.553	22,50	€ 48.082,50
	mq.	3.541,00	Foglio 12 part.554	22,50	€ 79.672,50
	mq.	4.263,00	Foglio 12 part.634	22,50	€ 95.917,50
Aree da definire (edificabili+ standard urbanistici)	mq.	3,00	Foglio 12 part.638	22,50	€ 67,50
	mq.	23.020,00	Foglio 12 part.32	16,20	€ 372.924,00
	mq.	5.102,00	Foglio 12 part.425	16,20	€ 82.652,40
	mq.	5.316,00	Foglio 12 part.522	16,20	€ 86.119,20
	mq.	5.861,00	Foglio 12 part.548	16,20	€ 94.948,20
	mq.	2.140,00	Foglio 12 part.583	16,20	€ 34.668,00
	mq.	1.846,00	Foglio 12 part.584	16,20	€ 29.905,20
Aree agricole	mq.	5.659,00	Foglio 12 part.586	16,20	€ 91.675,80
	mq.	740,00	Foglio 19 part. 1	2,50	€ 1.850,00
	mq.	170,00	Foglio 19 part. 291	2,50	€ 425,00
	mq.	970,00	Foglio 19 part.292	2,50	€ 2.425,00
	mq.	610,00	Foglio 19 part.293	2,50	€ 1.525,00
	mq.	1.360,00	Foglio 19 part.294	2,50	€ 3.400,00
	mq.	1.194,00	Foglio 19 part.295	2,50	€ 2.985,00
	mq.	26.510,00	Foglio 19 part.296	2,50	€ 66.275,00
mq.	263,00	Foglio 19 part.297	2,50	€ 657,50	
TOTALE					€ 3.624.518,30
TOTALE ARROTONDATO					€ 3.624.000,00

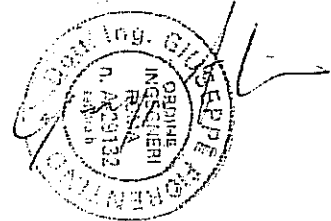
OSTRA, VIA A.MERLONI (AREE COMPLETAMENTE URBANIZZATE)

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE	RIFERIMENTO CATASTALE	PARAMETRO €/mq	VALORE
LOTTO 12-13		mq. 11.882,00	Foglio 2 partt. 278-279- 280-364-526	57,00	€ 677.274,00
LOTTO 28.b		mq. 5.745,00	Foglio 1 part. 214	57,00	€ 327.465,00
LOTTO 28.a		mq. 6.954,00	Foglio 1 part. 215	57,00	€ 396.378,00
LOTTO 27.a		mq. 3.496,00	Foglio 1 part.218	57,00	€ 199.272,00
LOTTO 27.b		mq. 3.496,00	Foglio 1 part. 219	57,00	€ 199.272,00
LOTTO 27.c		mq. 3.496,00	Foglio 1 part. 220	57,00	€ 199.272,00
LOTTO 26		mq. 18.438,00	Foglio 1 part. 221	57,00	€ 1.050.966,00
FABBR. RURALE		mq. 148,00	Foglio 1 part. 144	100,00	€ 14.800,00
AREA AGRICOLA		mq. 1.224,00	Foglio 1 part. 175	2,50	€ 3.060,00
AREA AGRICOLA		mq. 6,00	Foglio 1 part. 176	2,50	€ 15,00
AREA AGRICOLA		mq. 553,00	Foglio 1 part. 179	2,50	€ 1.382,50
AREA AGRICOLA		mq. 4,00	Foglio 1 part. 180	2,50	€ 10,00
AREA AGRICOLA		mq. 1.310,00	Foglio 1 part. 184	2,50	€ 3.275,00
AREA AGRICOLA		mq. 23,00	Foglio 1 part. 185	2,50	€ 57,50
AREA AGRICOLA		mq. 224,00	Foglio 1 part. 222	2,50	€ 560,00
AREA AGRICOLA		mq. 3.316,00	Foglio 1 part. 232	2,50	€ 8.290,00
AREA AGRICOLA		mq. 509,00	Foglio 1 part. 234	2,50	€ 1.272,50
TOTALE					€ 3.082.621,50
TOTALE ARROTONDATO					€ 3.082.000,00

Jesi - Centro Direzionale ZIPA

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE	RIFERIMENTO CATASTALE	PARAMETRO €/mq	VALORE
Centro Direzionale		mq.			€ 4.431.000,00
Prop Suolo loc CAMST		mq.			€ 52.000,00
TOTALE					€ 4.483.000,00
TOTALE ARROTONDATO					€ 4.483.000,00

TOTALE VALORE PROPRIETA' ZIPA € 16.856.000,00



In relazione all'incarico ricevuto si segnala che i valori espressi nelle pagine precedenti sono da intendersi come:
Valore Commerciale, quindi il più probabile prezzo a cui i beni sarebbero scambiati sul mercato immobiliare in condizioni normali, a seguito di una libera negoziazione tra le parti, così come definito nella lettera di incarico.

Il Consorzio Zipa, in relazione alla procedura di liquidazione che dovrà essere epletata con un orizzonte temporale di 2 anni eventualmente prorogabili per ulteriori due anni, ha richiesto di poter esprimere un valore che tenga conto dell'orizzonte temporale di chiusura della procedura di liquidazione.

La SPF pertanto a livello indicativo procederà ad Inserire, in funzione di alcuni parametri, dei coefficienti correttivi per tener conto della commerciabilità del bene e delle estensioni dei beni nonché dello stato in cui essi si trovano (aree urbanizzate, aree lottizzate aree ancora da urbanizzare e lottizzare).

I parametri di cui si terrà conto sono:

- stato della lottizzazione (approvata, non approvata)
- stato delle opere di urbanizzazione (eseguite, parzialmente eseguite, da eseguire)
- presenza di vincoli esterni (vincoli paesaggistici, idrogeologici ecc.)
- ampiezza della proprietà e sua ubicazione

Jesi	10%	parzialmente urbanizzato
Camerano	20%	da convenzionare e urbanizzare
Castelfidardo	0%	area già valutata cautelativamente
Ancona	0%	area già valutata cautelativamente
Corinaldo	20%	parzialmente urbanizzato, parzialmente lottizzato con convenzione in scadenza
Ostra	15%	aree soggette a PAI - aree soggette a vincolo idrogeologico
Centro direzionale ZIPA	10%	vista l'attuale disponibilità di uffici in zona in vendita/locazione

Jesi lotto 1	1.023.000	920.700
Jesi lotto 2	304.000	273.600
Camerano	3.193.000	2.554.400
Castelfidardo	143.000	143.000
Ancona	4.000	4.000
Corinaldo	3.624.000	2.899.200
Ostra	3.082.000	2.619.700
Complesso ZIPA	4.483.000	4.034.700
TOTALE	15.856.000,00	13.449.300,00