

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

GIUDIZIO DI STIMA

P R E M E S S A

Lo scrivente è stato incaricato dalla Società --- omissis --- Partita Iva --- omissis ---, di aggiornare la Perizia Estimativa Immobiliare del 28 luglio 2014 asseverata in data 20 marzo 2015 al numero di Repertorio 36959 Dott. Ciuccarelli Francesco Notaio alla sede di Fermo e già parzialmente aggiornata in data 14 aprile 2020.

Effettuati nuovamente dei sommari sopralluoghi presso gli immobili oggetto di perizia per verificare le consistenze, lo stato di manutenzione ed eventuali cambi di proprietà, il sottoscritto ha aggiornato il valore dei cespiti tenuto conto del mercato locale, dell'effettiva situazione delle condizioni interne ed esterne dei beni e del particolare momento di crisi che coinvolge lo scambio di beni.

DESCRIZIONE DEI BENI

ESTRATTO

COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE -

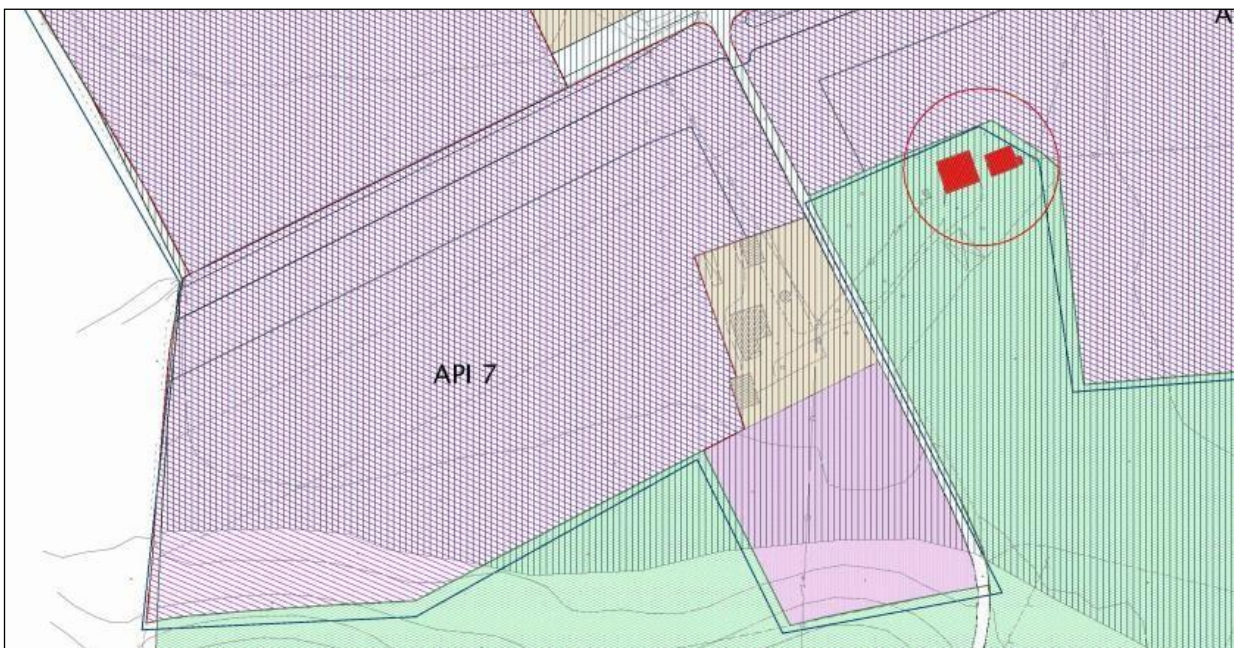
VISURE:

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	13	246		-	SEMIN ARBOR 2	43 20		Euro 21,20 L. 41.040	Euro 26,77 L. 51.840

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	13	247		-	SEMIN ARBOR 2	54 50		Euro 26,74 L. 51.775	Euro 33,78 L. 65.400

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	13	255		-	SEMIN ARBOR 2	43 25		Euro 21,22 L. 41.088	Euro 26,80 L. 51.900

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	13	256		-	SEMIN ARBOR 2	45 50		Euro 22,32 L. 43.225	Euro 28,20 L. 54.600



Con atto Notaio Francesco Ciuccarelli in Fermo in data 12.02.2015 Repertorio n. 36839 Raccolta n. 14536 la Società --- omissis --- ha acquistato dalla --- omissis -- un appezzamento di terreno in Sant'Elpidio a Mare facente parte di un'are Progetto individuata con la sigla API 7.

La zona ricade nell'Area Progetto prevalentemente artigianale ed industriale (Art. 43 delle NTA) approvata con deliberazione del C.C. n. 22 del 02/05/2001 convenzionata con atto in data 8/6/2001 a rogito Dottor Francesco Ciuccarelli, atto registrato a Fermo in data 27/06/2001 n. 1255 serie 1.

Nel suddetto Piano le particelle 246-247-255-256 sono destinate a superficie fondiaria (Lotti n. 3 e n. 4)

L'indice fondiario previsto è pari a 0,55 mq/mq, pertanto è possibile realizzare superfici per mq. 10.255,00 con destinazione Artigianato produttivo e industria, Commercio all'ingrosso, Artigianato di Servizio. Per il Commercio al dettaglio l'uso è regolato con un massimo del 20% della SU.

L'area è ubicata in località Brancadoro nei pressi dell'uscita Montecosaro della Superstrada Civitanova- Foligno e a circa km 3 dall'Autostrada A 14 adriatica e limitrofa a complessi commerciali e industriali dove sono presenti gruppi quale Tod's, Prada e altre realtà imprenditoriali importanti della zona.

L'area è completamente urbanizzata.

Dai dati raccolti presso agenzie immobiliari che lavorano nel settore e direttamente da imprese edili che realizzano strutture commerciali/industriali, il prezzo di mercato si attesta tra i 70/80 €.

Pertanto si stima il Valore prudenziale di mercato come nella tabella seguente:

Tipo Bene	Unità	Cons. Lorda	Coeff.	Cons. Comm.le	€/Unità Misura	VALORE
Lotti Edificabili n. 3 e 4	-	18.645,00	1.0	-----	€. 72,00	€. 1.342.440,00
VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE in c.t.						€. 1.350.000,00

Con quanto sopra si ritiene di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto e si rimane a disposizione per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Porto Sant'Elpidio 21 gennaio 2021

Il Tecnico
CARAFA geometra Roberto