

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 MACERATA -

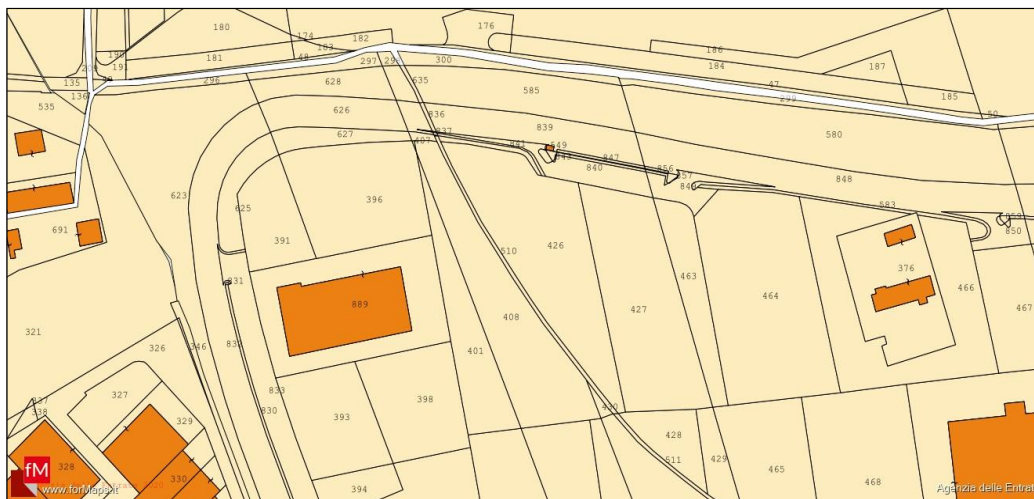
VISURE:

1. Immobili siti nel Comune di MACERATA(Codice E783) - Catasto dei Terreni											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1	100	401		-	SEMIN IRRIG	2	18	68		Euro 13,99	Euro 12,06

2. Immobili siti nel Comune di MACERATA(Codice E783) - Catasto dei Terreni											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1	100	408		-	SEMIN ARBOR	1	43	32		Euro 25,73	Euro 27,97

3. Immobili siti nel Comune di MACERATA(Codice E783) - Catasto dei Terreni										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito	
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	100	426		-	SEMIN IRRIG	2	66 05	C1	Euro 39,57	Euro 42,64
2	100	510		-	INCOLT STER		03 30			

4. Immobili siti nel Comune di MACERATA(Codice E783) - Catasto dei Terreni										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito	
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	100	430		-	SEMIN ARBOR	1	00 78		Euro 0,46	Euro 0,50



Descrizione sommaria dei cespiti e situazione oggettiva riscontrata:

Si tratta di un Lotto a destinazione produttiva, identificato con il n. 6, della Lottizzazione Convenzionata denominata Valleverde ubicato in Macerata località Valleverde di Piediripa.

Il Piano per insediamenti produttivi “Valleverde” complessivamente ammonta a circa 58 ettari. L’area è composta da terreni pressoché pianeggianti.

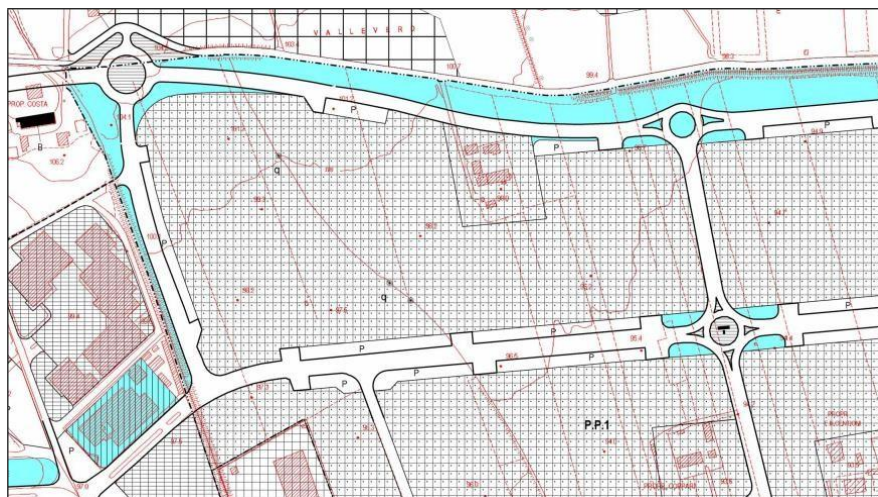
L’area è stata completamente urbanizzata, collaudata e passata in carico al Comune di Macerata. Sono state realizzate tutte le strade, i parcheggi, gli impianti interrati di distribuzione dei vari servizi, acqua, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione e telefono, spazi verdi e regimentazione acque superficiali.

Tutti gli impianti sono stati dimensionati prevedendo l’insediamento di circa 68 strutture a destinazione industriale, commerciale e direzionale.

Piediripa Est – P.P. 1 Ampliamento zone produttive commerciali e direzionali

Le previsioni di Prg per questa area si attuano tramite Piano Particolareggiato, secondo le indicazioni contenute nella scheda grafica di progetto, nel rispetto dei seguenti indici:

Jf	-	Indice di Densità Fondiaria:	3,00 mc/mq
H	-	Altezza massima:	9 ml
Df	-	Distanza tra fabbricati:	20 ml
Dm	-	Distanza dai confini:	10 ml
Ds	-	Distanza dalle strade:	10 ml



L'ubicazione dell'area, le ottime vie di collegamento, la tipologia dei lotti danno ancora fiducia ai proprietari che non vendono al disotto del costo dell'area (circa €. 25,00 al mq.) e del costo sostenuto per l'urbanizzazione (circa €. 47,00 al mq.).

Pertanto, si riconfermano i valori di perizia.

Tipo Bene	Unità	Cons. Lorda	Coeff.	Cons. Comm.le	€/Unità Misura	VALORE
Lotto Edificabile n. 6	-	13.213,00	1.0	13.213,00	€. 80,00	€. 1.057.040,00
VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE in c.t.						€. 1.057.000,00

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