

AGGIORNAMENTO 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 MONTEGRANARO -

Aggiornamento VISURE:

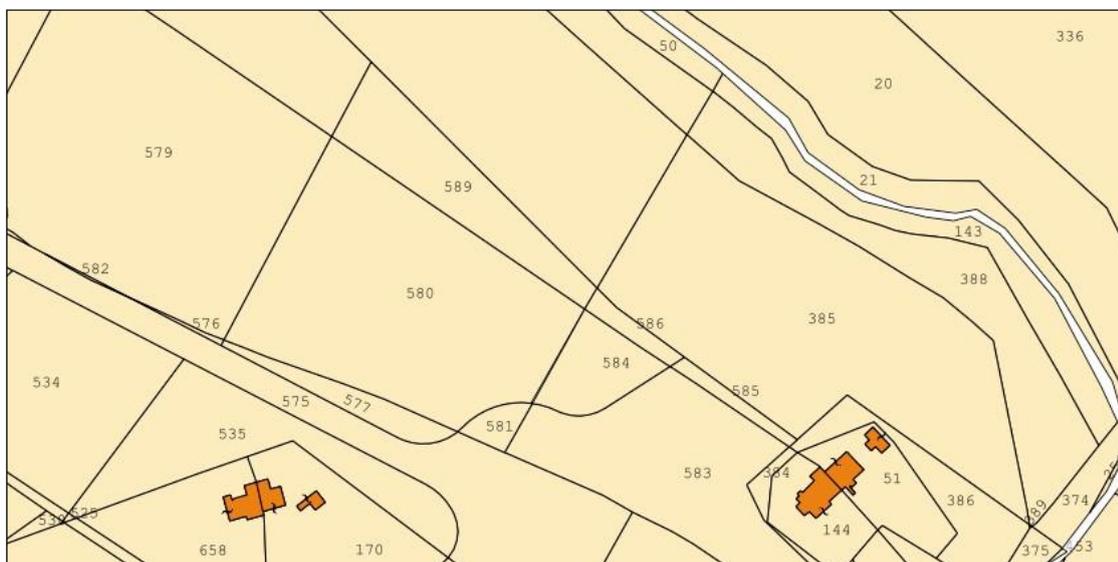
1. Immobili siti nel Comune di MONTEGRANARO(Codice F522) - Catasto dei Terreni											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1	5	286		-	SEMINAT IVO	3	15	30		Euro 6,32	Euro 8,30
2	5	288		-	SEMINAT IVO	4	00	25		Euro 0,09	Euro 0,12
3	5	332		-	SEM IRR ARB	1	20	78		Euro 18,24	Euro 15,56
4	5	336		-	SEMIN ARBOR	1	79	51		Euro 47,22	Euro 47,22

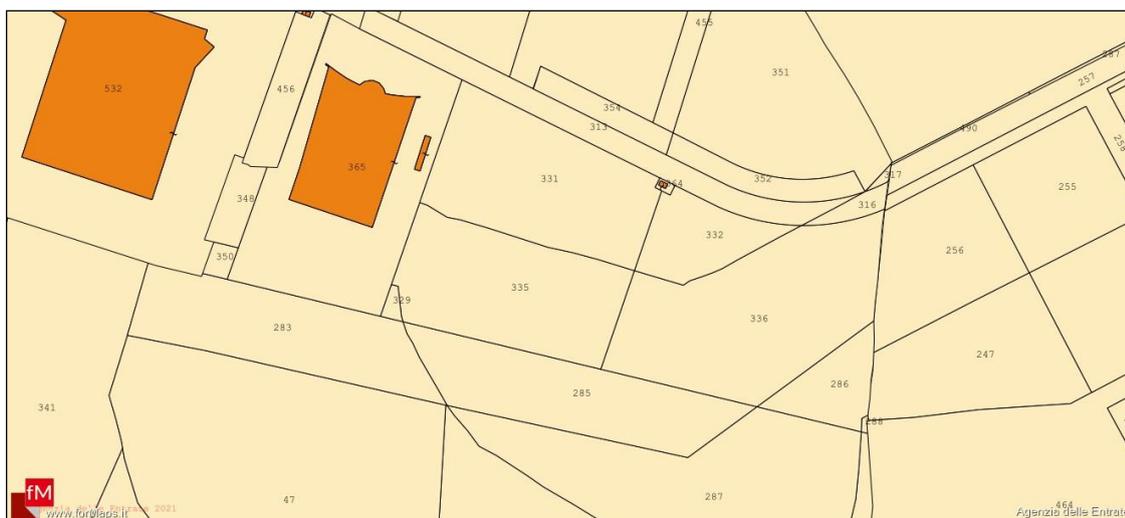
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1	5	329		-	SEMIN ARBOR	3	01	30		Euro 0,54	Euro 0,70
2	5	331		-	SEM IRR ARB	1	69	20		Euro 60,76	Euro 51,82
3	5	335		-	SEMIN ARBOR	1	59	39		Euro 35,27	Euro 35,27

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1	5	352		-	SEM IRR ARB	1	12	55		Euro 11,02	Euro 9,40

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1	5	354		-	SEM IRR ARB	1	08	95		Euro 7,86	Euro 6,70

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1	24	574		-	SEMINAT IVO	2	00	65		Euro 0,32	Euro 0,39
2	24	576		-	SEMINAT IVO	2	00	20		Euro 0,10	Euro 0,12
3	24	579		-	SEMIN IRRIG	2	82	90		Euro 72,78	Euro 51,38
4	24	588		-	SEMIN ARBOR	2	32	45		Euro 15,92	Euro 19,27





Descrizione sommaria dei cespiti e situazione oggettiva riscontrata:

Si tratta di un'area parzialmente edificata a confine con il territorio di Sant'Elpidio a Mare, completamente urbanizzata e a ridosso di strutture produttive-commerciali.

Sull'area denominata Lotto 61/62/63, sono attualmente sospesi i lavori per la realizzazione di un complesso polifunzionale ad uso amministrativo, commerciale, produttivo ed espositivo. Il progetto del complesso polifunzionale è stato concepito al fine di poter ospitare laboratori con spacci aziendali, uffici e negozi.

L'area è ubicata a confine con la 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 e Prada.

Il criterio di stima che ritengo di adottare, nel momento storico attuale, per valutare lo stato dei cespiti, è quello di attribuire un valore con i prezzi attuali di mercato a opere concluse e detrarre da questo valore i costi necessari per l'ultimazione delle opere oltre alla percentuale di utile dell'operazione immobiliare.

Tipo Bene	Unità	Cons. Lorda	Coeff.	Cons. Comm.le	€/Unità Misura	VALORE
					Valore a struttura ultimata	
Commerciale	-	2519	-	2.519	€. 1.350,00	€. 3.400.650,00
Outlet	-	4161	-	4.161	€. 1.000,00	€. 4.161.000,00
Uffici	-	987	-	987	€. 900,00	€. 888.300,00
Laboratori	-	6742	-	6.742	€. 750,00	€. 5.056.500,00
Sommano a lavori ultimati						€. 13.506.450,00
A detrarre costi di ultimazione comprensivi di ogni onere come da computo metrico fornito dall'impresa (Lavori, Direzione Tecnica, Progettazione, Oneri Amministrativi, ecc.)						€. 2.750.000,00
A detrarre utile, circa il 30% dell'operazione calcolato sull'importo lavori finito						€. 4.051.935,00
VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE in c.t.						€. 6.705.000,00

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 27 gennaio 2021

Il Tecnico
CARAFA geometra Roberto