

RUSSI (RA)
Ex Zuccherificio– Area industriale - proprietà S.p.A.

Novembre 2019

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. GIUSTINO GIANNI, nato a Chieti il 23.02.62, domicilio professionale a Fermo, Via degli Appennini n° 56, tel. 0734/224944, cell. 349/4996060, pec giustino.gianni@geopec.it, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n° 444, è stato incaricato da:

..... S.p.A., con sede a Bologna, Via

di redigere la presente perizia di stima al fine di individuare il più probabile valore di mercato di un'area industriale posta in comune di Russi.

INQUADRAMENTO GENERALE

L'area attualmente di proprietà S.p.A. è situata in comune di Russi, cittadina di circa 12.000 abitanti, inserita nel territorio della provincia di Ravenna dalla quale dista circa 17 km.

Si tratta di un'area produttiva in gran parte asfaltata che era ed è tuttora utilizzata come piazzale di sosta dagli autisti degli automezzi in attesa di entrare nell'adiacente stabilimento per effettuare il carico e lo scarico delle merci.



Figura 1: inquadramento generale

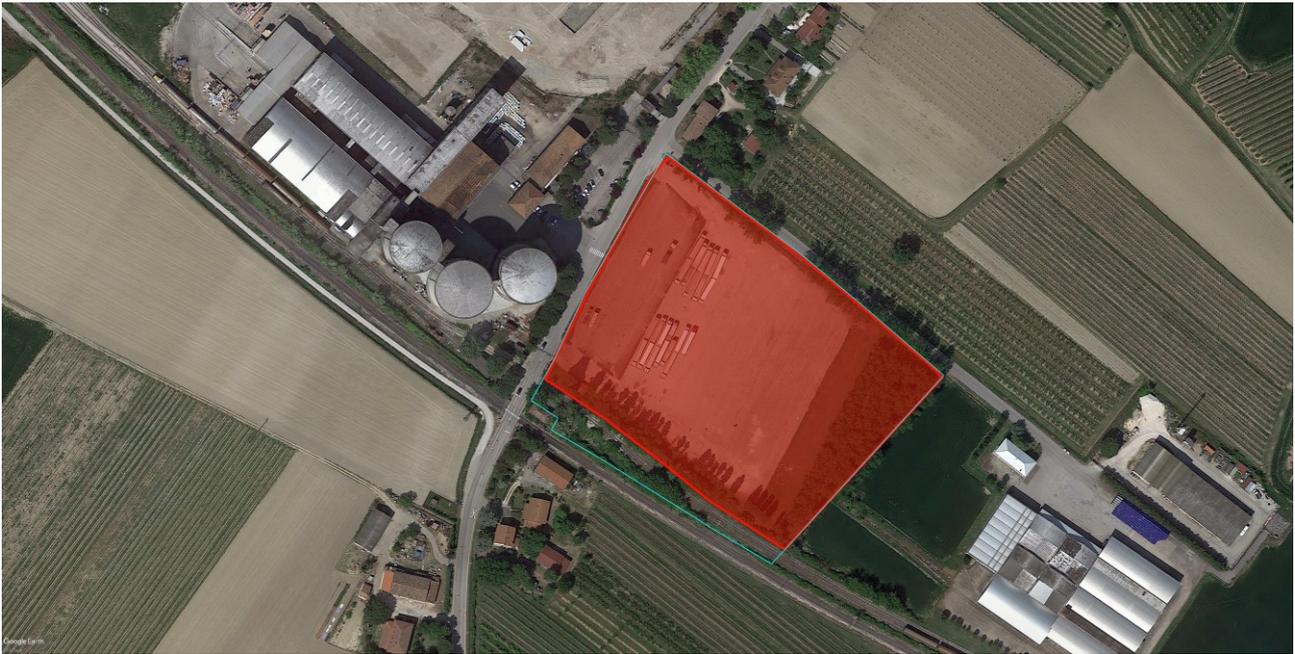


Figura 2: individuazione area.

Secondo quanto previsto dall'attuale azzonamento del Comune di Russi, tutta l'area indicata con bordatura azzurra nella precedente figura 2 ha destinazione industriale; nella medesima figura l'area di proprietà SPA è individuata con retinatura rossa.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area di proprietà è catastalmente individuata al Catasto Terreni del Comune di Russi al Foglio 19, mappale 511 ed ha un'estensione di mq 26.460, mentre al Catasto Fabbricati è distinta come segue:

2. Unità Immobiliari site nel Comune di RUSSI(Codice H642) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------------|--|----------------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 19 | 511 | 3 | | | D/1 | | | | Euro 1.540,00 | VICOLO CARRARONE SNC piano: T, VARIAZIONE PER CLASSAMENTO del 04/02/2019 protocollo n. RA0007126 in atti dal 04/02/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1321.1/2019) | Annotazione Notifica |
| 2 | | 19 | 511 | 4 | | | D/7 | | | | Euro 1.280,00 | VICOLO CARRARONE SNC piano: T, VARIAZIONE PER CLASSAMENTO del 04/02/2019 protocollo n. RA0007126 in atti dal 04/02/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1321.1/2019) | Annotazione Notifica |

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|----|----------------------------------|----------------|-----------------------|
| 1 | SADAM S.P.A. con sede in BOLOGNA | 02282311204* | (1) Proprietà per 1/1 |

Oltre alle particelle suddette, vi è anche la particella 511/2 che costituisce il Bene Comune Non Censibile (corte).

L'adiacente mappale 163, in gran parte occupato dal raccordo ferroviario che porta all'interno del reparto confezionamento dell'ex zuccherificio, è attualmente di proprietà

Nelle successive figure 3 e 4 con la linea verde viene individuato il perimetro del comparto inserito nel vigente Programma-Progetto Unitario di iniziativa privata dell'area sita nel Comune di Russi, Vicolo Carrarone, denominata "Comparto Eridania", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Russi n° 32 del 19 marzo 2011.

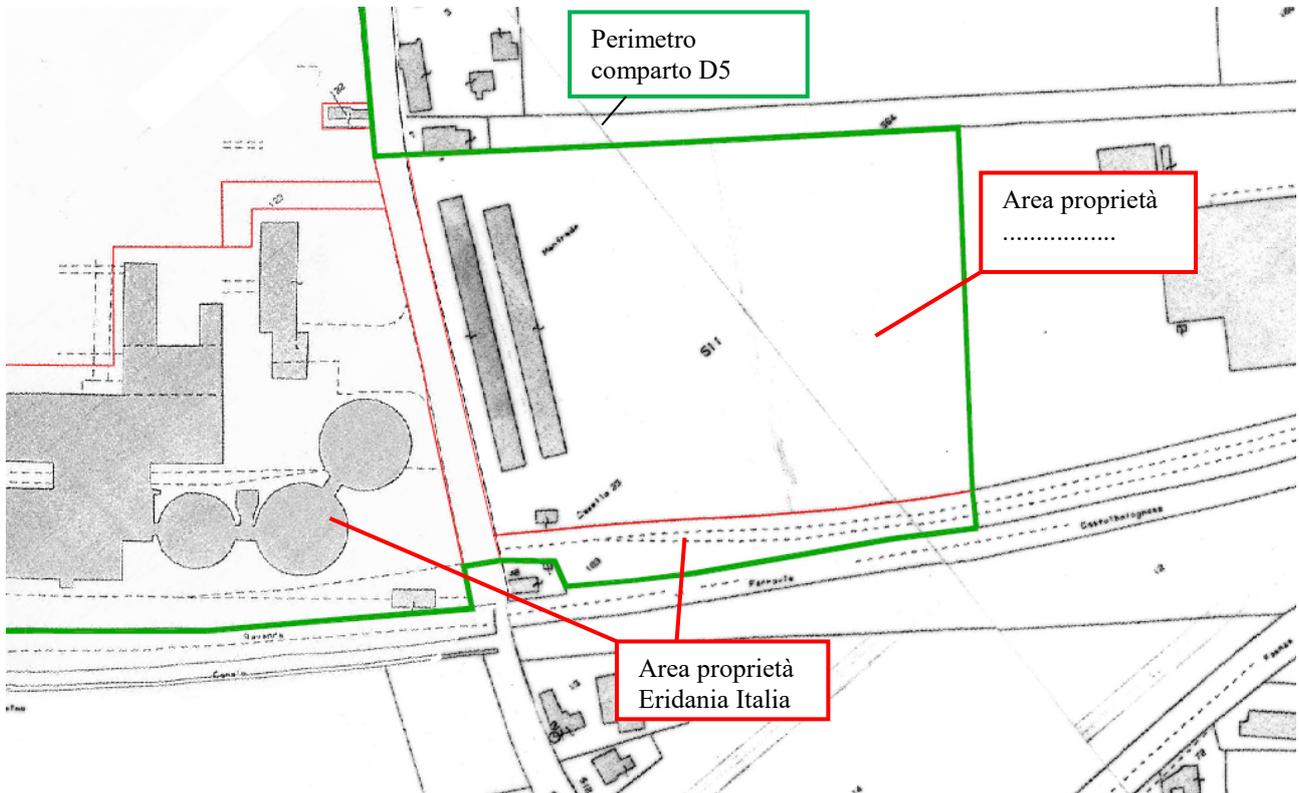


Figura 3: stralcio catastale



Figura 4: rilievo – individuazione piazzale asfaltato

SITUAZIONE URBANISTICA DI PIANO REGOLATORE

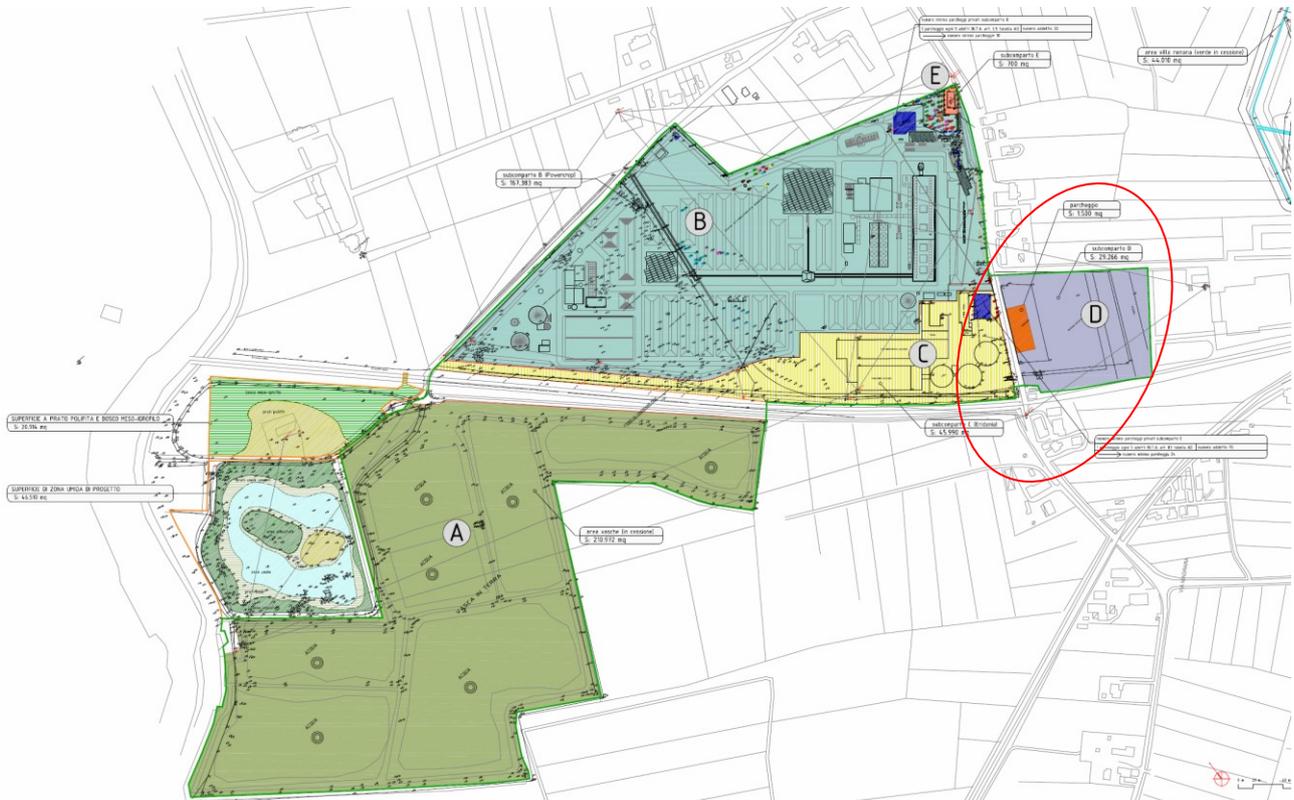


Figura 5: planimetria complessiva di zonizzazione

L'area in esame è ricompresa all'interno del perimetro di comparto identificato dal Piano regolatore Generale del Comune di Russi come "Zone D5: comparti produttivi soggetti a programmi unitari di intervento – COMPARTO ERIDANIA (zuccherificio) a Russi"; il piano attuativo approvato e convenzionato ha individuato sull'intera area dell'ex zuccherificio cinque differenti sub comparti.

Il terreno oggetto della presente stima è ricompresa all'interno del sub comparto D.

| SUBCOMPARTO D | | | | | |
|---------------|-----------------------------------|------------|------------------------|--------------------------------------|------------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | SUPERFICIE | PROPRIETARIO | INDICE FONDIARIO | SUP. EDIFICABILE |
| foglio 19 | part. n. 511 | mq 26.460 | | | |
| foglio 19 | part. n. 163 porzione di 6.146 | mq 2.806 | Eridania Italia | | |
| TOTALE | | mq 29.266 | | Ut< 0,6 mq/mq [art. VII.10 N.T.A] | mq 17.559,6 |

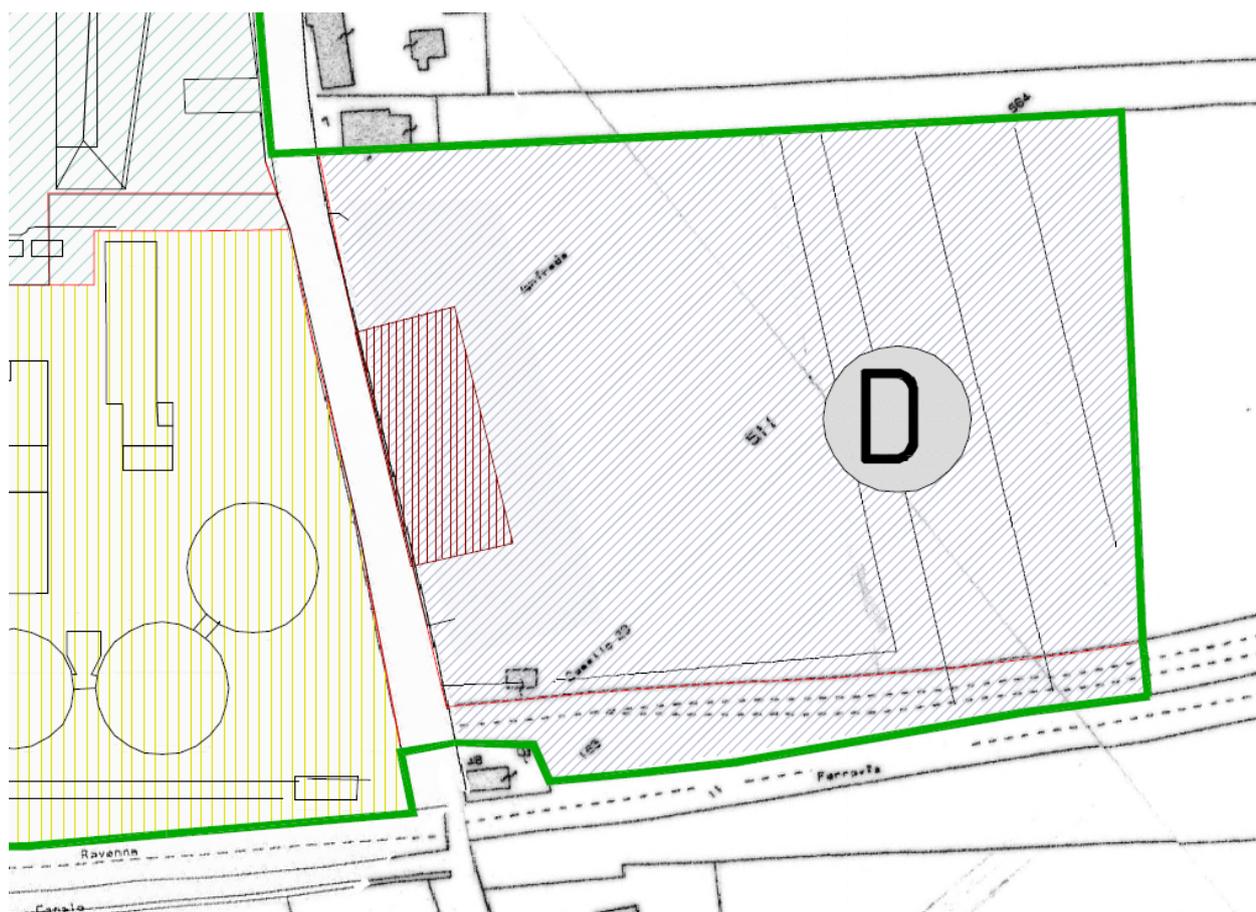
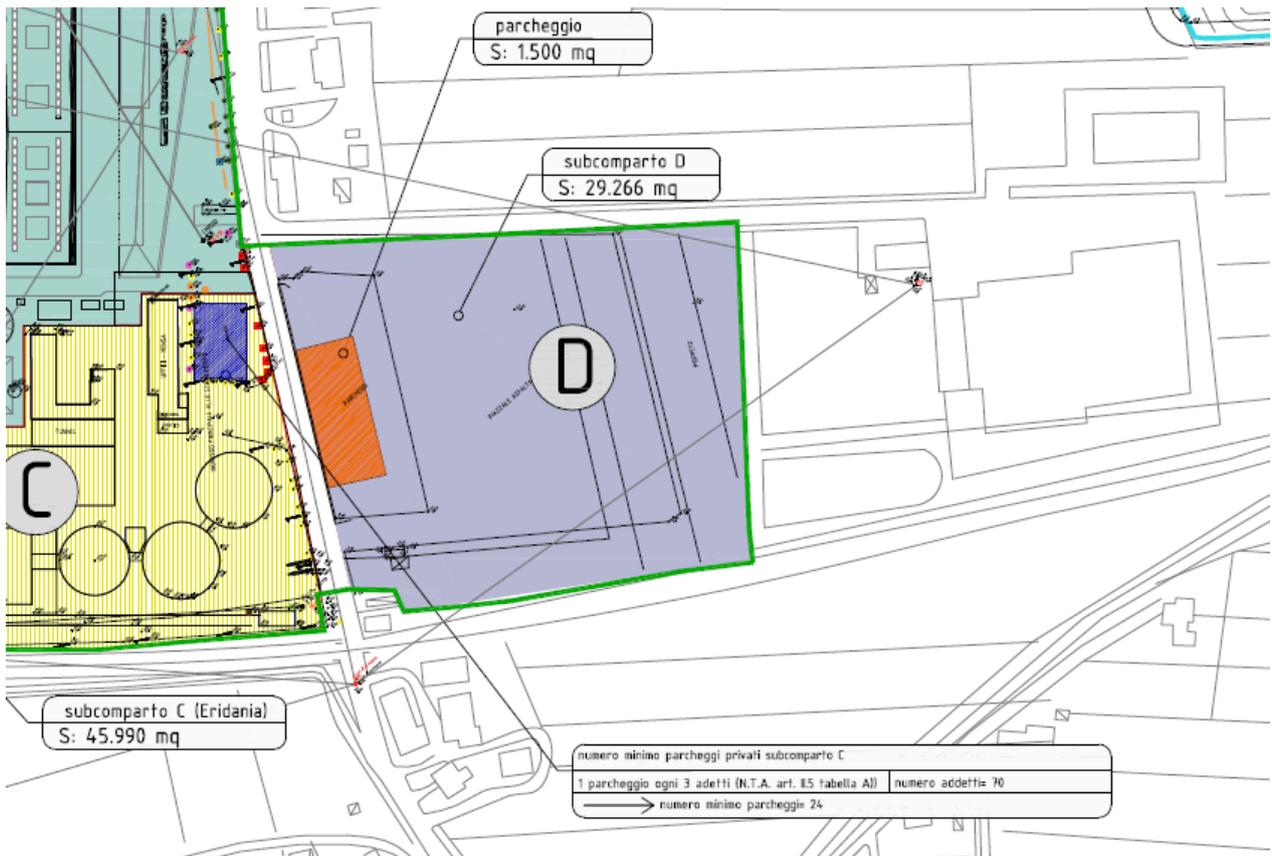


Figura 6: stralcio zonizzazione su base catastale



- parcheggio interno al comparto
- area vasche (verde di cessione)
- proprietà Eridania
- subcomparto E
- centrale biomasse(area Powercrop)
- parcheggi privati
- Sup. fondiaria

- A SUBCOMPARTO A: St=211.722 mq
- D SUBCOMPARTO D: St=29.266 mq
- B SUBCOMPARTO B: St=167.383 mq
- E SUBCOMPARTO E: St=700 mq
- C SUBCOMPARTO C: St=45.990 mq



Di seguito si riporta l'estratto delle Norme Tecniche, allegate al Progetto Unitario presentato ed approvato, relative al Sub Comparto **D**.

Superficie territoriale del sub comparto $St= 29.266$ mq circa

Superficie edificabile max $S.U.= 17.559,60$ mq

Sono consentiti interventi di nuova costruzione nel rispetto della SU massima edificabile assegnata al sub-comparto. E' consentita inoltre la divisione in più lotti, a condizione che la S.U. complessiva sia inferiore/uguale alla S.U. prevista nel sub-comparto. I nuovi elaborati tecnico – grafici relativi a tali eventuali divisioni dovranno essere depositati presso il Comune prima della presentazione dei relativi Permessi di Costruire.

E' consentita la realizzazione dei singoli lotti costituenti l'intero sub comparto in tempi diversi.

All'interno di tale sub comparto è prevista anche la realizzazione di 1.500 mq di parcheggio pubblico. L'esatta definizione ed individuazione dei confini di tale parcheggio vengono ricondotti al progetto esecutivo dell'opera stessa, che potrà prevedere un disegno in pianta differente da quello presentato negli elaborati oggetto del Programma Progetto Unitario, a condizione che la superficie minima realizzata sia pari a 1.500 mq.

Nel sub-comparto "D" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso

- Funzioni industriali di tipo manifatturiero
- Funzioni artigianali produttive e laboratoriali
- Autotrasporto

Sono compresi negli usi succitati gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di uno o più alloggi di custodia di superficie complessiva non superiore a 160 m² di Su per ogni azienda che andrà ad insediarsi.

- Commercio all'ingrosso, magazzini
- Attività espositive
- Artigianato di servizio
- Attività commerciali quali:
 - esercizi di vicinato con superficie di vendita (SV) inferiore a mq 250, direttamente connessi all'attività produttiva insediata e/o insediabile.
 - due medio grandi strutture di vendita, non alimentare
- Direzionale e pubblici esercizi
- Attività ricettive
- Attività ricreative
- Artigianato di servizio alla persona
- Attrezzature culturali, per lo spettacolo e per lo sport

All'interno del sub-comparto "D" devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- VI = 0,5
- Distanza tra edifici = VI, con esclusione di ciminiere, silos e/o strutture similari
- Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di ml. 5,00 o in confine previo accordo tra proprietari
- Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico/edilizio comunale vigente in materia

Ogni progetto edilizio dovrà prevedere la salvaguardia del verde e delle alberature se esistenti e la realizzazione di adeguate fasce verdi di filtro di profondità non inferiore ai 6 metri.

***** ***** *****

Applicando l'indice di Utilizzazione Territoriale previsto $Ut < 0.60$ al terreno di proprietà si ricava che la superficie utile complessivamente realizzabile è pari a:

$$S.U = S.T. \times Ut \qquad S.U = 26.460 \times 0.60 = \mathbf{15.876} \text{ mq}$$

Le Norme tecniche approvate prevedono inoltre quanto segue: *“la realizzazione all'interno dei singoli sub comparti di edifici fino al raggiungimento della superficie utile complessivamente possibile per l'intero comparto Eridania non sarà soggetto al pagamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in quanto tali oneri sono da*

considerarsi totalmente corrisposti. Qualora nel subcomparto D venisse realizzato un insediamento complessivamente superiore agli 8.000 mq di superficie utile, al Comune di Russi saranno corrisposti gli importi dovuti quali oneri di urbanizzazione secondaria applicando i valori tabellari in quel momento vigenti relativamente alla categoria di edifici che verranno realizzati per le superfici eseguite in eccedenza rispetto agli 8.000 mq”.

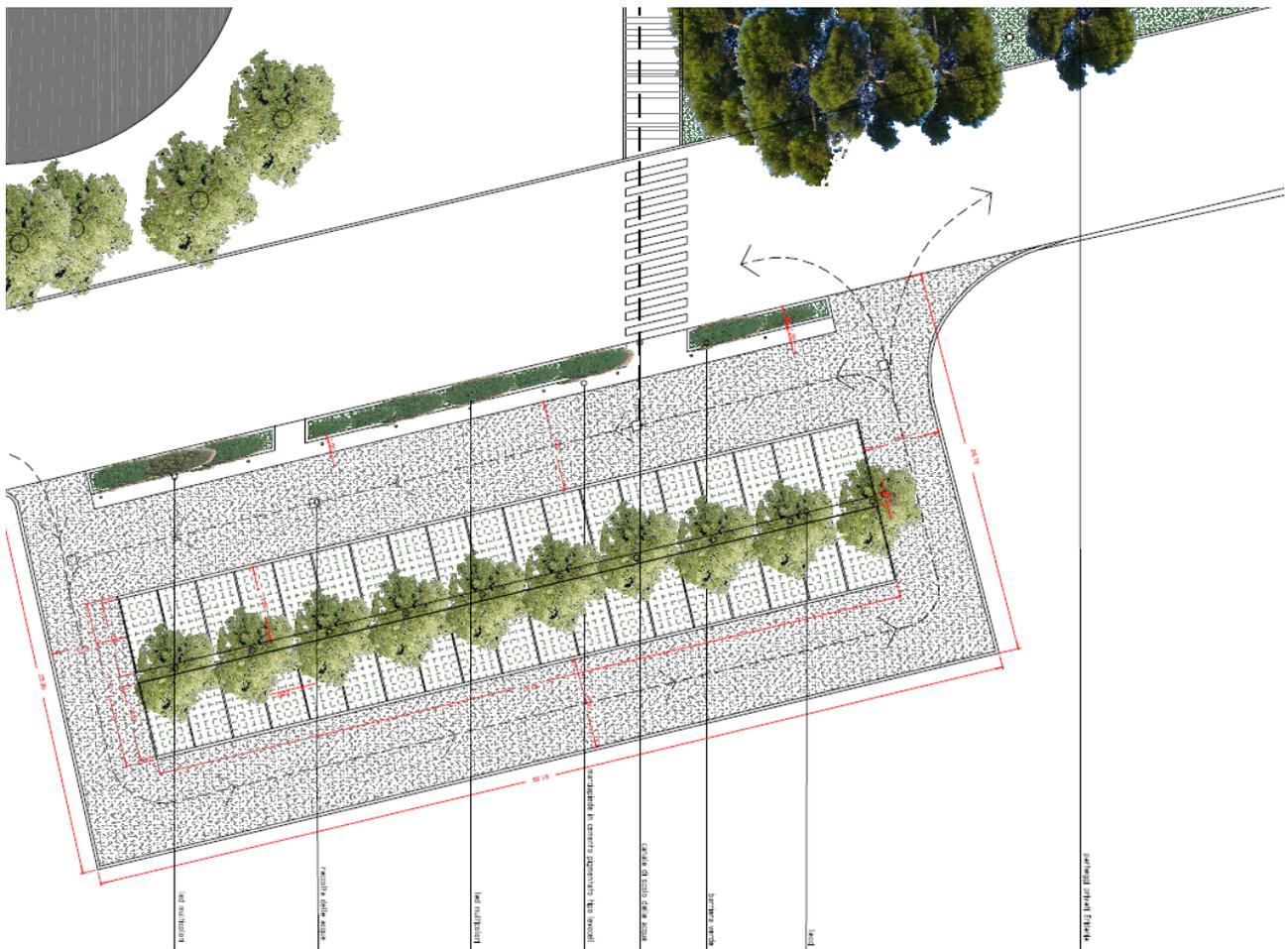
La Convenzione Urbanistica relativa al Programma-Progetto Unitario di iniziativa privata dell'area sita nel Comune di Russi, Vicolo Carrarone, denominata “COMPARTO ERIDANIA” sottoscritta con atto Notaio Rita Merone in data 28.11.2011 Rep. 50092/24072, reg. a Bologna – Ufficio Territoriale di Bologna 2 – in data 02.12.2011 al n° 486, Serie 1T e trascritto a Ravenna in data 07.12.2011 all'art. 14000, poi modificata in data 24.07.2017 Rep. 59737/29470, prevede all'interno del Sub-comparto D la cessione al Comune di Russi di aree previa realizzazione delle sovrastanti opere di urbanizzazione per complessivi 1.500 mq destinate a parcheggio pubblico.

La medesima convenzione prevede:

- ***l'obbligo di realizzazione di tale opera su aree di proprietà è posta in capo a POWERCROP RUSSI.***
- *i lavori per la realizzazione del parcheggio pubblico, di superficie pari a 1500 mq, dovranno aver inizio prima della presentazione, da parte di e/o aventi causa a qualsiasi titolo, dell'istanza per l'ottenimento di Permesso di Costruire di qualunque edificio nel Sub comparto D e dovranno aver termine prima dell'ottenimento delle relative agibilità;*

A garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione (realizzazione di parcheggio pubblico di superficie pari a 1.500 mq collocato all'interno del Sub-comparto D, oltre ad altre opere poste in capo ai Soggetti Attuatori) è **già stata costituita idonea cauzione mediante fidejussione.**

Di seguito un estratto del progetto del parcheggio previsto nel comparto D allegato al Piano convenzionato.



CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluri parametrici);
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e, secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato ed in particolare si cita, per il caso in esame, il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri ecc.

ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Attualmente la richiesta di immobili industriali nella zona considerata è rarefatta. La crisi ha influito molto sul settore industriale, il numero delle compravendite si è ridotto e l'andamento del mercato immobiliare ne ha risentito fortemente, con variazioni sostanziali dei valori attuali rispetto a quelli presenti ante 2007/2008.

La zona presa in esame si trova nelle immediate adiacenze del reparto confezionamento di Eridania Italia. All'interno del comparto individuato dal Piano attuativo sono in corso di ultimazione i lavori della nuova centrale a biomasse per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di proprietà Powercrop che dovrebbe a breve entrare in esercizio. Si presume che la presenza di queste attività possa costituire un elemento di attrazione per l'inserimento di nuovi operatori nell'area in esame.

STIMA

| | |
|---|------------|
| -SUPERFICIE TERRITORIALE (RIFERITA ALLA SOLA PROPR.) | mq 26.460 |
| -INDICE DI EDIFICABILITÀ | 0,60 mq/mq |
| -SUPERFICIE REALIZZABILE (RIFERITA ALLA SOLA PROPR.) | |
| mq 26.460 x 0,60 mq/mq = | mq 15.876 |

VALORE PRODOTTO FINITO (CAPANNONE)

Si riporta di seguito l'esito dell'indagine svolta sui valori attribuiti nella zona di riferimento al prodotto edilizio finito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e all'interno della banca dati di Nomisma.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: RAVENNA

Comune: RUSSI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni tipici | NORMALE | 405 | 600 | L | 1,5 | 2,2 | L |

Banca Dati NOMISMA

| Tipologia selezionata | | | LABORATORI |
|-----------------------|----------|----------|-------------------|
| Minimo | Medio | Massimo | |
| € 495,49 | € 612,69 | € 729,88 | |

| Tipologia selezionata | | | MAGAZZINI |
|-----------------------|----------|----------|------------------|
| Minimo | Medio | Massimo | |
| € 417,14 | € 511,54 | € 605,95 | |

| Tipologia selezionata | | | CAPANNONI |
|-----------------------|----------|----------|------------------|
| Minimo | Medio | Massimo | |
| € 447,86 | € 537,52 | € 627,17 | |

Si ritiene congruo quindi assumere come valore di riferimento per un capannone nuovo un valore unitario pari ad 600,00 €/mq:

€/mq 600 x mq 15.876 = **€ 9.525.600,00**

-SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE (INTERMEDIARIO)

€ 9.525.600 x 1,50% = **- € 142.884,00**

-COSTO DI COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE NUOVO

€/mq 350,00 x mq 15.876 = **- € 5.556.600,00**

-COSTO OPERE ESTERNE (PIAZZALI)

€/mq 30,00 x mq (26.460 - 15.876 - 1500) = **- € 272.520,00**

-ONERI DI URBANIZZAZIONE D+S

mq 15.876 x €/mq 2,32663 (1,78952 + 0,53711) = **- € 36.937,58**

-ONERI DI URBANIZZAZIONE U2 (calcolati solo sull'eccedenza di mq 8.000 secondo quanto previsto dalle NTA del piano attuativo)

(mq 15.876 – mq 8.000) x €/mq 1,31788 = **- € 10.379,62**

-COSTO PROGETTAZIONE (SPESE TECNICHE) 7%

(€ 5.556.600 + € 272.520) x 7% = **- € 408.038,40**

-SPESE GENERALI 1%

(€ 5.556.600 + € 272.520) x 1% = **- € 58.291,20**

TOTALE SPESE

- € 6.342.820,30

Oneri Finanziari 4%

(€ 6.342.820,30) x 4% = **-€ 253.712,81**

TOTALE SPESE COMPLESSIVO

€ 6.596.533,11

VALORE AREA

Si ritiene corretto considerare un utile per il promotore per questo genere di operazione pari al 19%-20% sui ricavi (corrispondente ad una percentuale pari al 27% - 28% sui costi)

(€ 9.525.600,00 - 142.884,00) x 19,5% **-€ 1.829.629,62**

Si perviene quindi a determinare il valore dell'area come differenza tra il valore del bene finito ed il totale dei costi sostenuti comprendendo l'utile per l'imprenditore:

| | |
|---------------------|--------|
| Totale area - ST | 26.460 |
| Indice Territoriale | 0,60 |
| Mq Realizzabili | 15.876 |

VALORE COSTRUITO

| | mq | €/mq | Totale |
|----------------------------------|---------------|----------|-----------------------|
| Sup. Utile - lorda | 15.876 | € 600,00 | € 9.525.600,00 |
| piazzali e area | 10.584 | € - | € - |
| Totali | 26.460 | | € 9.525.600,00 |
| Commercializzazione - a detrarre | | 1,50% | -€ 142.884,00 |
| | | | € 9.382.716,00 |

COSTO COSTRUZIONE

| | | | |
|---------------------------------|--------|----------|-----------------------|
| Sup. Coperta | 15.876 | € 350,00 | € 5.556.600,00 |
| Opere Esterne - piazzali | 9.084 | € 30,00 | € 272.520,00 |
| TOTALE COSTO COSTRUZIONE | | | € 5.829.120,00 |

| | | | |
|--------------------------|--------|--------|---------------------|
| Oneri autorizzativi -D+S | 15.876 | € 2,33 | € 36.991,08 |
| eventuali oneri U2 | 7.876 | € 1,32 | € 10.379,62 |
| Spese tecniche | | 7,00% | € 408.038,40 |
| Spese generali | | 1,00% | € 58.291,20 |
| Totale Spese | | | € 513.700,30 |

Spese Complessive € **6.342.820,30**

Oneri finanziari 4,00% € **253.712,81**

| | |
|---------------------|-----------------------|
| TOTALE COSTI | € 6.596.533,11 |
|---------------------|-----------------------|

UTILE PROMOTORE

| | | | | | | |
|----------------|-------|----------------------|----------------|-----------|---------------|-----------|
| € 9.382.716,00 | 19,5% | calcolato sui ricavi | € 1.829.629,62 | e pari al | <u>27,74%</u> | sui costi |
|----------------|-------|----------------------|----------------|-----------|---------------|-----------|

VALORE BENE FINITO

€ 9.382.716,00

€ **9.382.716,00**

A DETRARRE - COSTI

€ 6.342.820,30 costo costruzione

€ 253.712,81 oneri finanziari

€ 1.829.629,62 utile imprenditore

-€ 8.426.162,73 € **956.553,27**

Tenendo in considerazione tutti gli elementi precedentemente esposti, il valore complessivo che si ritiene di attribuire all'area di proprietà a Russi, fatti gli opportuni arrotondamenti, è pari ad € 950.000,00.

***** ***** *****

Si segnala la presenza in loco di un manufatto attualmente utilizzato dagli autotrasportatori; vista la scarsa consistenza dello stesso e tenuto conto del fatto che si dovrebbero affrontare dei costi per un'eventuale ristrutturazione, questo elemento è stato considerato irrilevante ai fini della stima.

Si evidenzia altresì la presenza di servitù perpetue di passaggio conduttura, nonché di accesso e passaggio, a carico della particella 511/4 (cabina metano) del foglio 19 ed a favore dell'ex stabilimento zucchero distinto con la particella 32/14 (ex 32/11) del foglio 8; il predetto passaggio ricade in prossimità dei confini Ovest e Nord dell'area in questione; detta servitù grava anche sulle particelle 511/2 (Bene Comune Non Censibile) e 511/3 (locale sosta autotrasportatori), come risulta da scrittura privata autenticata dal Not. Rita Merone in data 28.03.2018, rep. 60665/30047, reg. a Bologna –Uff. Territoriale Bologna 2- in data 12.04.2018 al n° 6822, Serie 1T e trascritta a Ravenna il 12.04.2018 all'art. 3864. Ai fini della presente stima, si ritiene che la valutazione di tale servitù sia già inclusa nel valore finale arrotondato.

CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce dei suddetti parametri e considerazioni fin qui descritti, lo scrivente riepiloga di seguito i dati individuati, inerenti il più probabile valore di mercato, riferito al complesso immobiliare in oggetto:

Valore dell'Area: $V_a = € 950.000,00$ (novecentocinquantamila/00).

Premesso che:

-per "valore di mercato", per i beni immobili, si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni (rif. Regolamento (UE) N. 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento -UE- n. 648/2012);

-per “valore di immediato realizzo”, per i beni immobili, si intende un valore di mercato subordinato ad una o più ipotesi speciali (special assumption), relative all'esigenza di procedere alla vendita in tempi ristretti (entro 3-6 mesi) e in condizioni sfavorevoli per il venditore, inteso come

valore di smobilizzo in una situazione straordinaria di vendita che non costituisce una configurazione di valore vera e propria;

-che il valore di mercato, per i beni in oggetto, è stimato pari a € 950.000,00 (novecentocinquantamila/00);

considerato:

-la situazione attuale del mercato dell'area di riferimento, in fase di flessione negativa piuttosto che di stagnazione, per numero di compravendite e di prezzi di vendita, in riferimento alla tipologia di beni assimilabili a quelli in perizia, a destinazione industriale;

-le particolari condizioni e ubicazione del bene;

il sottoscritto ritiene che:

-il tempo di realizzo per la valorizzazione dei beni in oggetto al valore di mercato stimato sia pari a 24-36 mesi;

-il valore di immediato realizzo possa essere considerato pari al 70% circa del valore di mercato stimato, ossia pari ad € 660.000,00 (seicentosessantamila/00).

In conclusione si riportano di seguito i dati significativi:

| | |
|--|---------------------|
| -Valore di mercato | € 950.000,00 |
| -Tempo di realizzo del valore di mercato | 24-36 mesi |
| -Tempo di immediato realizzo | 3-6 mesi |
| -Sconto per l'immediato realizzo rispetto al valore di mercato | 30% |
| -Valore di immediato realizzo | € 660.000,00 |

***** ***** *****

La presente perizia di stima è stata redatta sulla base delle informazioni fornite dalla Società committente e verificate dal sottoscritto per mezzo di sopralluoghi, visure catastali, atti amministrativi ricevuti e di proprie ricerche di mercato sviluppate nell'area di riferimento.

Con quanto fin qui esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento.

Fermo, 08.11.2019

Il Tecnico incaricato
Gianni Geom. Giustino

ALLEGATI:

1) Elaborato planimetrico.