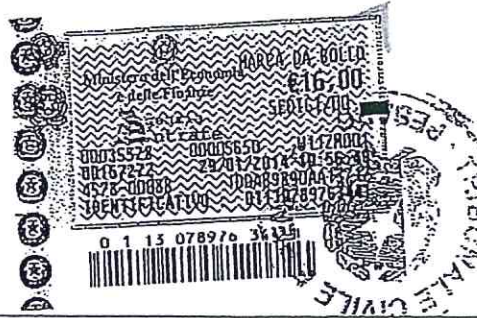


STUDIO TECNICO
Severi geom. Stefano



Via Togliatti civ. 12
C.F. SVR SFN 79T14 G479W
P.IVA 02217400411
61122 PESARO - PU -

Telefono 3351347562
Fax 0721/33375

PERIZIA DI STIMA

OGGETTO:

- AREA DI VIA SOLFERINO RICADENTE NELLA U.M.I. 8.7.1.D.1.a - D.1.c

PROPRIETA': SOCIETA' COPREDIL S.R.L. - P.IVA 00342730413

Il sottoscritto tecnico Geom. Stefano Severi, con studio in Pesaro Via Togliatti, 12, iscritto all'albo professionale del Collegio dei Geometri - Geometri Laureati della Provincia di Pesaro-Urbino con il n. 1724, a seguito dell'incarico ricevuto dal Preg.mo Ing. Francesco Cangiotti in qualità di legale rappresentante della Società Copredil s.r.l. con sede in Pesaro (PU), Strada Montefeltro, 83, P.iva 00342730413, di redigere una perizia estimativa, fatto un sopralluogo agli immobili e accertamenti presso gli uffici Tecnico Erariale e Comune, fatte le dovute comparazioni con immobili simili in zona recentemente venduti, in funzione delle destinazioni d'uso, e valutato ed esaminato ogni aspetto tecnico urbanistico che possa influire sulla valutazione economica, ha redatto la relativa perizia tecnico-estimativa qui di seguito allegata.

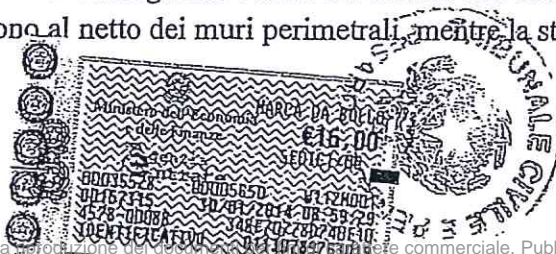
AREA DI VIA SOLFERINO RICADENTE SU U.M.I. 8.7.1.D.1.a e D.1.c.

L'area in oggetto è censita al C.T. del Comune di Pesaro F° 39 mappali 5,445,807,808,809, 120,183,1016, 537,449,668 e 1074 per una superficie territoriale pari a mq. 15.000 ca.

La predetta area edificabile ricade nella zona d'intervento ed espansione urbanistica denominata Schema Direttore 8 Unità Minima d'Intervento 8.7.1. sub comparti attuativi 8.7.1.d1a e d1c, secondo il piano particolareggiato attualmente vigente.

Alla Soc. Copredil s.r.l. sono state identificate le potenzialità edificatorie all'interno del sub comparto d1a per mq. 10241, garage per mq. 4933, oltre a superfici accessorie fuori terra per mq. 2618. La superfici sono suddivise in abitativo e terziario.

A questo punto si determinano le superfici commerciali con le quali andremo a indicare il valore di stima dei fabbricati ed il conseguente valore del terreno allo stato attuale, le superfici indicate sul piano particolareggiato sono al netto dei muri perimetrali, mentre la stima tiene conto di questi ultimi.



- SUB COMPARTO 8.7.1. d.1.a:

| | | | | | | | |
|----------------------|-----|------|---|------|---|------------|----------------|
| Sup.Utile lorda | mq. | 7219 | x | 100% | = | mq. | 7219,00 |
| Sup. Acc.fuori terra | mq. | 2165 | x | 50% | = | mq. | 1082,50 |
| Sup.Acc. entro terra | mq. | 3310 | x | 35% | = | <u>mq.</u> | <u>1158,50</u> |

Totale Sup. Commerciale mq. 9460,00

- SUB. COMPARTO 8.7.1. d.1.c:

| | | | | | | | |
|----------------------|-----|------|---|------|---|------------|---------------|
| Sup.Utile lorda | mq. | 3021 | x | 100% | = | mq. | 3021,00 |
| Sup.Acc. fuori terra | mq. | 453 | x | 50% | = | mq. | 226,50 |
| Sup.Acc.entro terrea | mq. | 1623 | x | 35% | = | <u>mq.</u> | <u>568,05</u> |

Totale sup. Commerciale = mq. 3815,55

Al fine di determinare il prezzo del terreno dovrebbero essere inserite nel calcolo delle superfici commerciali anche le aree a verde privato e condominiale, balconi, logge ecc., ciò attualmente non è possibile, valutato il fatto che non esistono ancora i progetti architettonici.

Pertanto si terrà conto nell'indicare un prezzo di mercato dell'area incidente sulla superficie commerciale anche dal punto di vista strategico urbanistico, poiché siamo in presenza di un'area in zona semicentrale, con grande vocazione abitativa e commerciale anche in virtù della presenza della IPERCOOP confinante.

Il valore di incidenza del terreno è stato attribuito in maniera uniforme tenendo conto che la destinazione commerciale ha attualmente un valore inferiore a quella abitativa, ma meno costosa dal punto di vista costruttivo.

Descritto quanto sopra si reputa equo il valore di € 1000 su mq. di superficie commerciale ragguagliata da cui avremo un valore di :

mq. totali 13.275,55 x € 1000,00 = € 13.275.550.

A riprova di quanto menzionato la superficie lorda può essere introdotta ad un valore di mercato del mq. Commerciale pari a € 3.300,00 corrispondenti ad un valore lordo delle costruzioni pari a € 43.807.500,00 .

Un terreno edificabile incide mediamente il 30% del valore lordo della costruzione, da qui avremo che € 43.807.500,00 x 30% = € 13.142.250 in linea a quanto si stima il terreno a € 1.000,00 per mq.



Valore di realizzo:

Premesso quanto sopra, che risulta essere una stima in tempi non in recessione, si valuta a questo punto un valore possibile di realizzo in tempi brevi.

Attualmente l'area di via Solforino è oggetto di studio per una variante urbanistica non sostanziale, al fine di adeguare la costruzione del nuovo edificio commerciale alle esigenze della confinante IPERCOOP.

Infatti l'arch. Marco Gaudenzi di Pesaro, è in via di completamento del piano predetto.

Nella nuova stesura del piano l'area commerciale è arricchita di una superficie a servizi da ricavarsi al primo piano della costruzione, per un totale di mq. 4.300 di cui il 18,31% risulta essere diritto edificatorio del Comune di Pesaro pertanto la superficie netta vendibile di COPREDIL è pari a mq. 3512 ca. ed attualmente si è in via di accordo ad un prezzo di vendita pari a € 3.200.000,00 al netto delle opere di urbanizzazione che sono ad appannaggio della IPERCOOP o società del gruppo.

A questo punto di proprietà COPREDIL con destinazione abitativa restano di superfici lorda mq. 6728 ca. al netto di accessori di diritto.

Indicando quale prezzo di realizzo € 900,00 per mq. di superficie edificabile utile lorda avremo un controvalore di € 6.055.200 ca.

In conclusione ad una stima corretta in situazione di mercato coerente pari a € 13.275.550, si contrappone un possibile realizzo di € 9.255.200 ca. possibile in un mercato anche depresso poiché valore di sicuro interesse.

CONCLUSIONI DI STIMA:

Il valore totale della proprietà Copredil s.r.l. oggetto di stima è pari a:

- AREA DI VIA SOLFERINO RICADENTE SU U.M.I. 8.7.1.D.1.a e D.1.c. = € 9.255.200,00

Pesaro li 16.01.2014

