

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

GIUDIZIO DI STIMA

P R E M E S S A

Lo scrivente è stato incaricato dalla Società **IL CASTAGNO SRL - AGRICOLA FORESTALE** con sede in Fermo, Contrada Girola Valtenna n. 44, Partita Iva 01776180448, per formulare, come verrà illustrato in seguito, il più probabile valore di mercato di alcune proprietà site nel territorio di Sant'Elpidio a Mare in località Strada Brancadoro Frazione Casette d'Ete. La valutazione commerciale degli immobili è stata effettuata sulla base della documentazione reperita dallo scrivente e resa disponibile dal cliente. Per la finalità del presente giudizio di stima, si precisa che è stata effettuata una ricerca sommaria presso gli archivi comunali al fine di verificare la regolarità edilizia delle costruzioni, sono stati estratti gli atti catastali direttamente dalla piattaforma Geoweb, ma non sono state effettuate ricerche ipotecarie, dovendo il sottoscritto esprimere un valore ipotizzando gli immobili liberi da qualsiasi vincolo, peso o servitù.

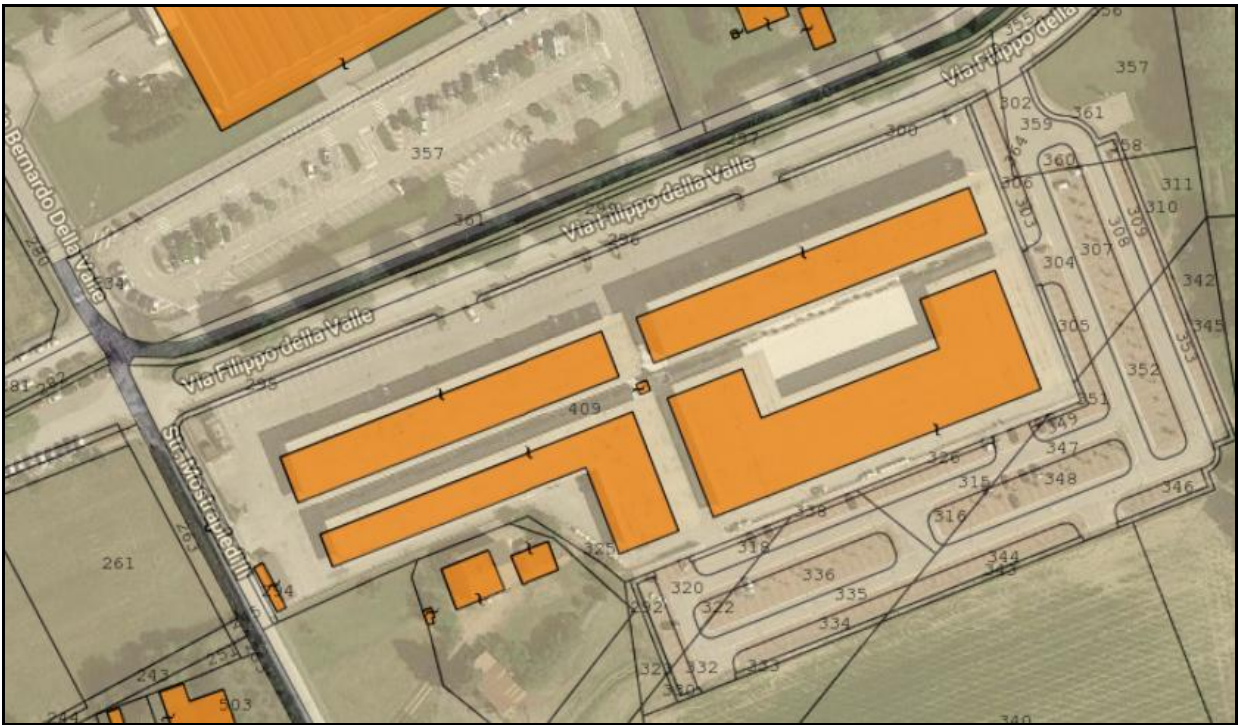
DESCRIZIONE DEI BENI

COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE

Immobili descritti in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare, al foglio 13 con le particelle:

13	409	6			D/8				Euro 1.319,60	STRADA MOSTRAPIEDI II n. SCN piano: T edificio: A; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2009 protocollo n. AP0275699 in atti dal 25/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18165.1/2009)
13	409	9			D/8				Euro 1.387,60	STRADA MOSTRAPIEDI II n. SCN piano: I edificio: A; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2009 protocollo n. AP0275699 in atti dal 25/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18165.1/2009)
13	409	35			D/8				Euro 1.765,40	STRADA MOSTRAPIEDI II n. SCN piano: T edificio: C; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/2009 protocollo n. AP0291999 in atti dal 15/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20044.1/2009)
13	409	67			D/8				Euro 857,20	STRADA MOSTRAPIEDI II n. SCN piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2011 protocollo n. AP0039912 in atti dal 16/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5631.1/2011)

13	409	73			D/8				Euro 2.672,00	STRADA MOSTRAPIEDI II SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2018 protocollo n. AP0082805 in atti dal 07/11/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26804.1/2018)
13	409	75			D/8				Euro 2.077,36	STRADA MOSTRAPIEDI II SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/02/2012 protocollo n. AP0018049 in atti dal 01/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1657.1/2012)
13	409	76			D/8				Euro 2.082,00	STRADA MOSTRAPIEDI II SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2012 protocollo n. AP0213567 in atti dal 18/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25839.1/2012)
13	409	82			D/8				Euro 2.916,00	STRADA MOSTRAPIEDI II SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2013 protocollo n. AP0134408 in atti dal 06/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39436.1/2013)
13	409	84			D/8				Euro 5.886,00	STRADA MOSTRAPIEDI II SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/11/2013 protocollo n. AP0146366 in atti dal 18/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47211.1/2013)
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
13	409	86			D/8				Euro 7.252,90	STRADA MOSTRAPIEDI II SNC piano: 1; FUSIONE del 04/12/2019 protocollo n. AP0092460 in atti dal 05/12/2019 FUSIONE (n. 32020.1/2019)



Gli immobili sono ubicati in Strada Mostrapiedi Seconda, zona Casette d'Ete, nei pressi della rotonda che dà accesso al Centro Commerciale "IL CASTAGNO BRAND VILLAGE".

Il fabbricato è stato realizzato in conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie del Piano Regolatore del Comune di Sant'Elpidio a Mare e del Permesso di Costruire n° 03/05 dell'11.01.2005 relativo alle opere di urbanizzazione primaria e Permesso di Costruire n° 66/07 del 05.06.2007 relativo all'insediamento commerciale e successiva variante in corso d'opera presentata il 18.07.2007.

Sommariamente le caratteristiche costruttive dell'edificio sono le seguenti:

Fondazioni costituite da un graticcio di travi innestatesi nel deposito alluvionale sottostante tramite la realizzazione di palificata.

Struttura in elevazione realizzata con pilastri e travi prefabbricati interconnessi tra di loro tali da formare una struttura intelaiata in cemento armato precompresso.

Massetto di conveniente spessore atto ad ospitare tutte le condutture elettriche, termiche ed idriche realizzato a copertura di due solette di calcestruzzo sottostanti posate sul vespaio aerato: la prima con funzione di spianamento sulla quale è posato in successione un foglio catramato con funzione di barriera al vapore ed una guaina impermeabile armata con velo vetro sp. 4 mm; la seconda, armata, a protezione dell'impermeabilizzazione ed a supporto della pavimentazione.

I solai sono realizzati con lastre alveolari autoportanti in cap solidarizzati tra loro ed alla struttura mediante getto aggiuntivo di cls previa apposizione di adeguata armatura integrativa in acciaio e rete elettrosaldata.

La copertura del fabbricato piana ed eseguita con adeguate pendenze, convenientemente isolata termicamente e protetta con guaine bituminose.

I canali di gronda, scossaline e tubi pluviali sono inglobati nella struttura prefabbricata, spessore 5/10 di adeguato sviluppo.

Intonaci interni di tipo civile realizzati con malta cementizia premiscelata del tipo "pronto" e intonaci esterni di tipo civile realizzati con premiscelato del tipo "pronto" idrorepellente a base cemento.

All'interno tinteggiatura con due mani d'idropittura e colori chiari.

All'esterno tinteggiatura con due mani di silicati di calce.

La quasi totalità dei pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres fine porcellanato a tutta massa. Le dimensioni delle piastrelle 60 x 60 – 30 x 60 – 45 x 45.

Le piastrelle dei bagni sono in monocottura smaltata di prima scelta e nei formati che vanno da 20 x 40 a 20 x 20 per un'altezza massima di cm. 180.

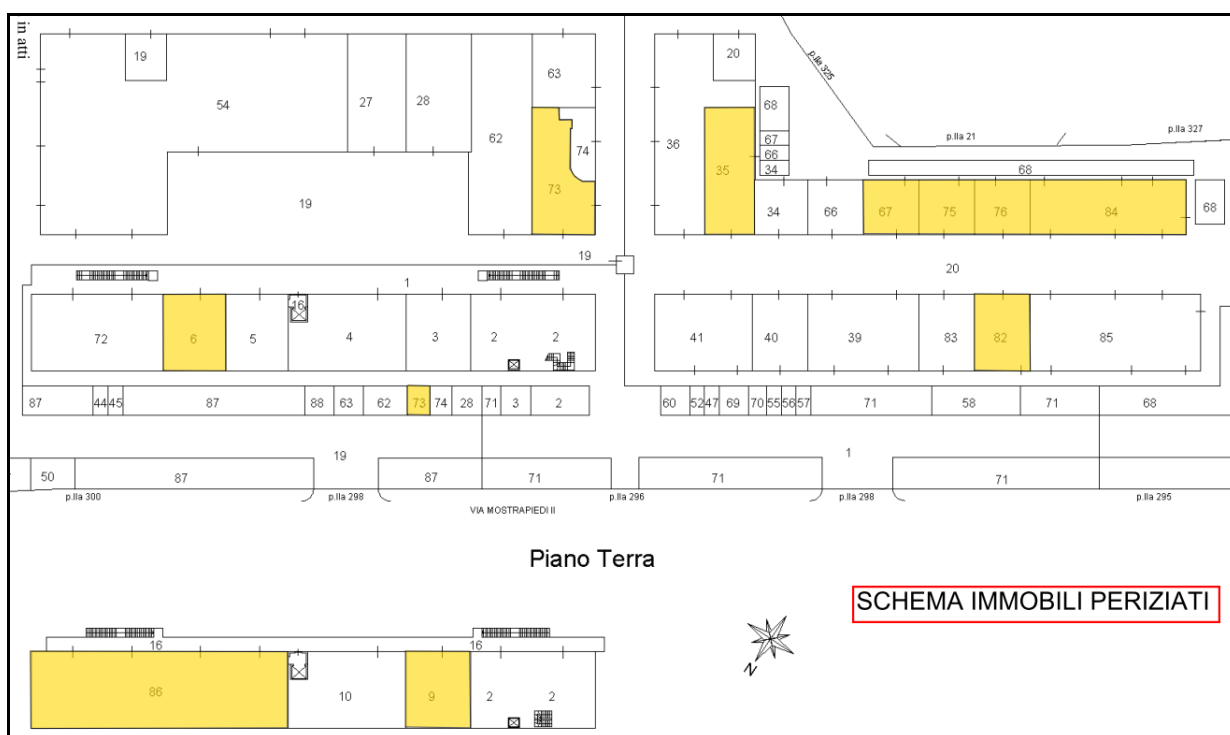
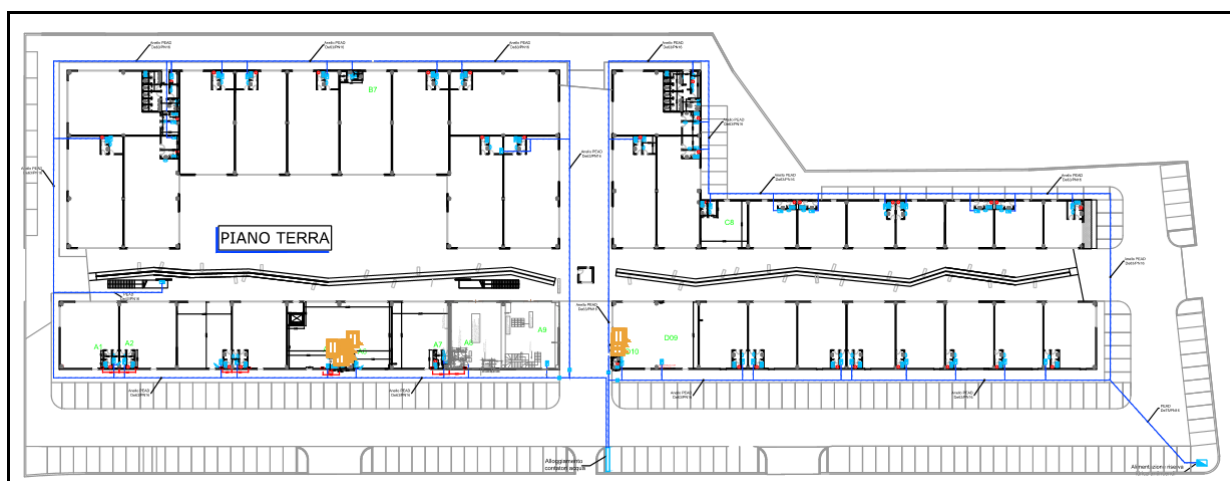
Infissi esterni in profilo in acciaio inox AISI 304 o AISI 316 dello spessore di 12/10 o 15/10 o 20/10 con finitura satinata scotch-brite o lucido. Il serramento è prodotto con profili a freddo o a taglio termico con sezioni normali o ridotte.

L'edificio commerciale è dotato di riscaldamento centralizzato.

Rete generale di distribuzione acqua, con tubazione in polipropilene per tutti gli accessori, compresa la rete di scarico in polietilene a innesto.

Impianto elettrico sotto traccia nel rispetto delle attuali normative CEE, UNI e Legge n° 46/90.

All'interno di ogni singola unità commerciale, l'impianto è protetto da un quadro elettrico ad incasso contenente gli interruttori magnetotermici a protezione delle linee forza motrice, luce e speciali e l'interruttore automatico differenziale di protezione generale salvavita, per potenza fornita pari a Kw 6.



CONSISTENZA

A titolo puramente indicativo si evidenziano le superfici lorde delle unità immobiliari e delle strutture che sono servite esclusivamente per individuare un unico parametro di valutazione, mentre la stima è da considerarsi effettuata a corpo:

Unità	subalterno	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Ragguaglio	Mq. virtuali
1	6	Locale commerciale	SI	T	136,50	100%	137,00
2	9	Locale commerciale	SI	1°	143,98	100%	144,00
3	35	Locale commerciale	SI	T	182,01	100%	182,00
4	67	Locale commerciale	SI	T	87,42	100%	87,00
5	73	Locale commerciale	SI	T	177,64	100%	178,00
6	75	Locale commerciale	SI	T	87,42	100%	87,00
7	76	Locale commerciale	SI	T	87,42	100%	87,00
8	82	Locale commerciale	SI	T	122,20	100%	122,00
9	84	Locale commerciale	SI	T	245,98	100%	246,00
10	86	Locale commerciale	SI	1°	564,50	100%	565,00
			Totale			Mq.	1.835,00 1.653,00

VALUTAZIONI

Nel giudizio di stima espresso è stata presa in considerazione, oltre a quanto sopra riferito, sia la manutenzione delle strutture che l'andamento del mercato immobiliare attualmente in leggero rialzo rispetto agli anni passati.

Nella valutazione non sono state considerate eventuali migliorie effettuate dagli occupanti gli immobili.

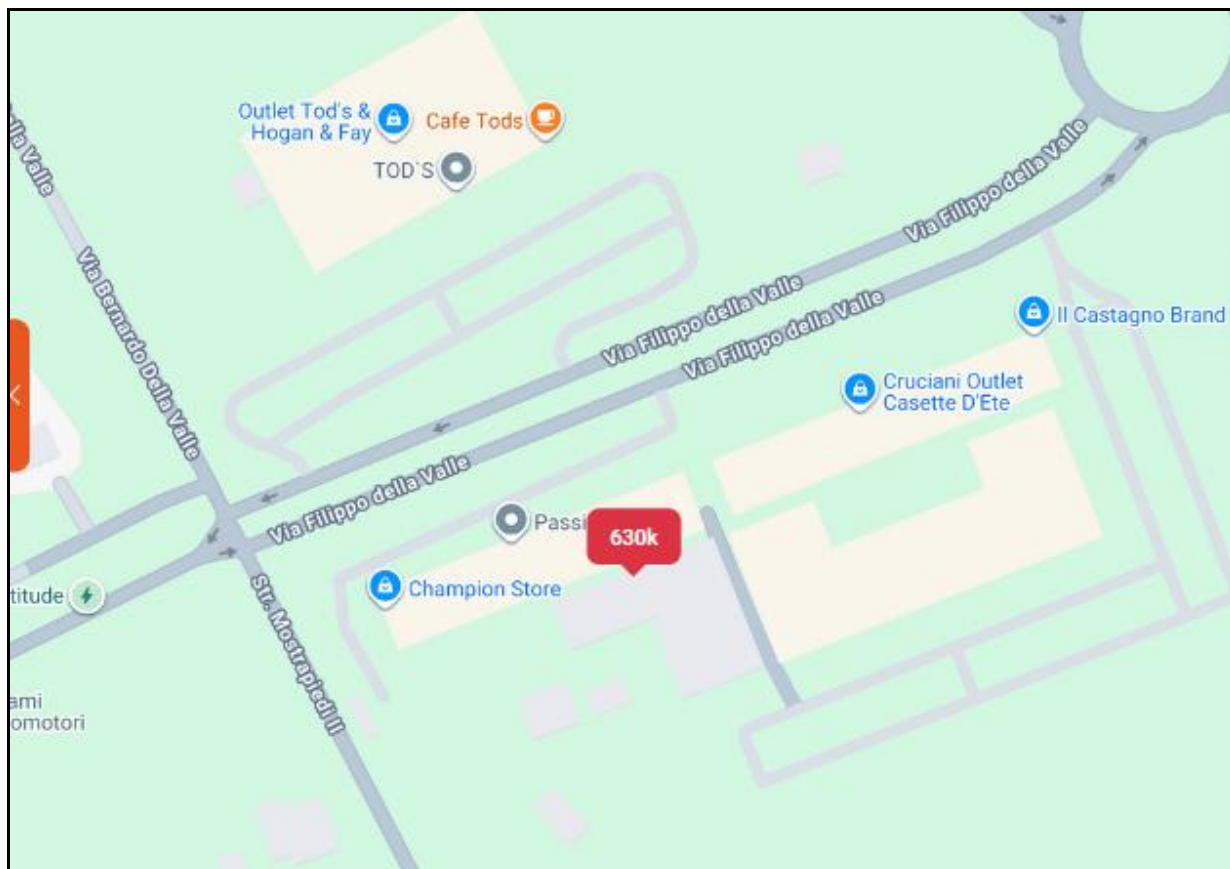
Per la determinazione del valore venale dei beni, si è scelto di eseguire un'indagine di mercato e preferito il metodo del raffronto; si dispone di alcuni dati noti per gli immobili a Sant'Elpidio a Mare Zona Brancadoro categoria D/8, sia tramite interviste dirette alle agenzie della zona che collaborano con il sottoscritto e sia tramite la piattaforma Comparabilia.it che analizza gli effettivi Atti di compravendita stipulati per immobili della stessa categoria Catastale in epoca recente.

Secondo le direttive del Nomisma e conformemente agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), RICS e TEGoVA e contenuti nel Red Book e negli EVS 2003 approvati Il Valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

INDAGINE DI MERCATO

E' stato individuato il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:



A - Immobile in categoria catastale D08 compravenduto nel 04/2011 al prezzo di 684.000,00 €, ubicato nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), Strada Mostrapiedi II snc, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 13 mapp. 409 sub. 39 – 56 e 57 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 268,40 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale D08 compravenduto nel 12/2009 al prezzo di 342.160,00 €, ubicato nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), Strada Mostrapiedi II snc, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 13 mapp. 409 sub. 40 e 55 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 134,20 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale D08 compravenduto nel 09/2023 al prezzo di 630.000,00 €, ubicato nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), Strada Mostrapiedi II snc, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 13 mapp. 409 sub. 4 e 88 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 270,20 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	04/2011	12/2009	09/2023
Prezzo PRZ (€)	684.000,00	342.160,00	630.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	268,40	134,20	270,20
pMED (€/mq)	2.548,44	2.549,62	2.331,60

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 2.476,55$$

Arrotondabile ad € 2.450,00

CONCLUSIONI

A chiusura del presente giudizio estimativo e in risposta all’incarico affidatomi, esaminati i dati ricavati, posso concludere che sia prudentiale attribuire ai beni periziati il valore di **€. 2.300,00** al mq. di superficie commerciale.

Tale considerazione deriva dal fatto che, pur essendo stato ricavato un “prezzo medio”, alcuni dati si riferiscono a compravendite concluse in un periodo in cui il mercato immobiliare aveva raggiunto i livelli massimi, per poi registrare una fase di calo, successiva stabilizzazione e infine di ripresa.

Detto valore **€. 2.300,00 al mq** (diconsi euro duemilatrecento/00 al metro quadrato) prescinde da qualsiasi peso o servitù e da eventuali pregi artistico-storici non espressamente menzionati ed è riferito ai soli fabbricati, escludendo quindi i mobili, nonché tutti gli arredi e quant’altro non considerato pertinenziale del complesso.

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 13 ottobre 2025

Il Tecnico

CARAFA geom. Roberto