

3. COMUNE DI MONTEGRANARO -

Aggiornamento VISURE:

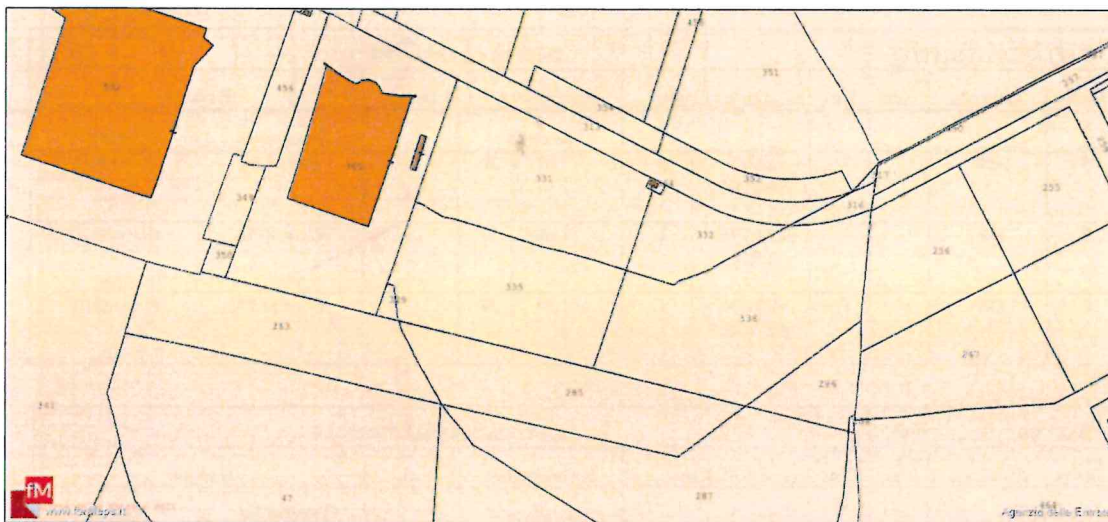
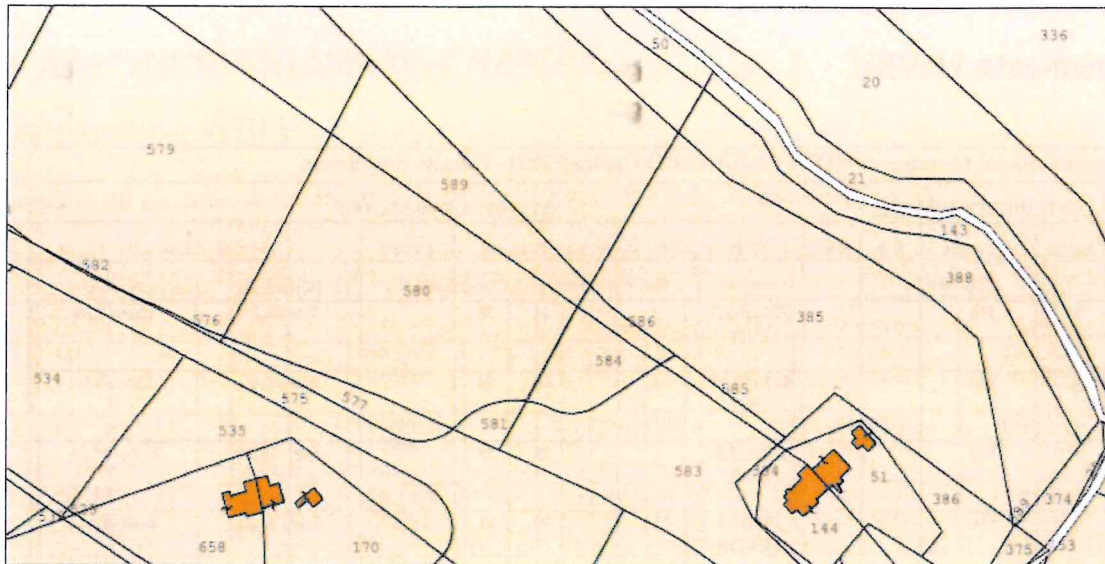
1. Immobili siti nel Comune di MONTEGRANARO(Codice F522) - Catasto dei Terreni											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1	5	286		-	SEMINAT IVO	3	15	30		Euro 6,32	Euro 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 a struttura ultimata	VALORE
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