



STIMA DI UNITA' IMMOBILIARE
IN COMUNE DI MONDOLFO
Località Centocroci

IMMOBILE COSTITUITO DA
1 LABORATORIO INDUSTRIALE
1 LOTTO EDIFICABILE
1 TERRENO AGRICOLO

ditta proprietaria:



Jesi, 02 Maggio 2013

il tecnico incaricato



Premessa

Io sottoscritto arch. Giancarlo Ercoli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ancona al n° 681, residente [REDACTED] ho ricevuto incarico di effettuare la stima della proprietà immobiliare in epigrafe allo scopo di valutarne il valore commerciale, o come più comunemente definito, il *valore di mercato*.

Con *valore di mercato* si intende l'ammontare della cifra in denaro con cui l'immobile potrebbe essere ceduto dalla proprietà ad una parte acquirente, entrambe aventi piena cognizione di tutti gli elementi e le peculiarità ed esso inerenti e pari volontà di vendere e acquistare; presupponendo inoltre l'intenzione di mantenere l'immobile stesso nella attuale destinazione d'uso.

Criteri generali di valutazione

La determinazione del *valore di mercato* è stata effettuata secondo il criterio della comparazione diretta con le quotazioni di mercato di unità similari, collocate nelle medesima zona interessata. Si è inoltre tenuto debitamente conto dello stato manutentivo in cui si trova l'immobile, delle dotazioni tecnologiche, delle finiture degli stessi e della aderenza agli adempimenti normativi vigenti.

Identificazione catastale

Il bene in stima è così identificato:

Laboratorio

C.E.U. Foglio 20 – mappale 569 – Sub. 5 (Categoria D/7)

Lotto edificabile

C.T. Foglio 20 – mappale 552 (Seminativo Arborato Classe 2 Consistenza mq 60)

Foglio 20 – mappale 560 (Seminativo Classe 1 Consistenza mq 14.320)

Terreno agricolo

C.T. Foglio 20 – mappale 535 (Seminativo Classe 1 Consistenza mq 285)

Foglio 20 – mappale 537 (Seminativo Arborato Classe 2 Consistenza mq 5.656)

Foglio 20 – mappale 539 (Seminativo Arborato Classe 2 Consistenza mq 3.700)

Alla luce della documentazione catastale e dello stato di fatto rilevato in sito, il bene in stima risulta correttamente censito e quindi potenzialmente alienabile senza interventi correttivi.

Inquadramento urbanistico

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel Comune di Mondolfo in località Centocroci. Il laboratorio ed il lotto edificabile fanno parte di un Piano di lottizzazione convenzionato con il Comune di Mondolfo per la parte di terreno compreso nella perimetrazione PP 19 inerente la zona Industriale Artigianale di Espansione D3. Il tutto è debitamente urbanizzato con oneri primari già pagati in sede di convenzione.

Descrizione generale e consistenza dell'immobile in stima

L'edificio di recente costruzione è stato concesso con i seguenti atti abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 50200 del 29/11/2007;

L'agibilità è stata poi certificata in data 03/03/2008.

Il bene oggetto di stima è parte di un capannone industriale prefabbricato di recente edificazione (anno 2009) che si compone di un locale di 816 mq e di altezza 7,1 m con bagno e due ingressi posti in posizione opposta; da entrambi i lati è presente un piazzale scoperto esclusivo per un totale di 676 mq. Il bene risulta attualmente locato.

Per quanto riguarda il lotto edificabile già urbanizzato, la superficie fondiaria complessiva è di mq 14.380. Sulla base degli indici urbanistici è possibile realizzare una SUL (Superficie Utile Lorda) di mq 5.640 destinati alla realizzazione di capannoni per attività industriali e artigianali.

Il terreno agricolo ha una superficie complessiva di circa mq 38.000, è situato in una zona pressoché pianeggiante e servito da gli allacci alle condutture del Consorzio di Bonifica per l'irrigazione. Al momento tale superficie costituisce un piazzale ad uso privato con finitura superficiale permeabile. Ciò gli conferisce un valore opportunamente maggiorato rispetto ad un'area prettamente agricola.

Non è invece stato tenuto in alcun conto che un domani, forse non molto lontano, l'area agricola possa divenire edificabile a scopi produttivi essendo praticamente contigua ad una ampia zona industriale.

Stima dell'immobile

La determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in questione viene effettuata con procedimento sintetico, vale a dire che l'immobile viene comparato con altri di caratteristiche ed ubicazione simili dei quali si conoscono i recenti prezzi unitari di mercato.

Sono state pertanto esperite le indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al mq commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite). Le superfici commerciali dei locali vengono determinate al lordo delle pareti esterne e delle pareti divisorie interne.

Valutazione dell'immobile

A seguito di indagine di mercato esperita, tenuto conto di tutte le caratteristiche e le peculiarità del complesso capannone-lotto-terreno agricolo, si è giunti al seguente prospetto:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
-Laboratorio industriale	816,00 mq		
-Lotto – SUL realizzabile	5.640,00 mq		
-Terreno agricolo	9.641,00 mq		
		Totale	

Il valore finale di stima è quindi pari a

è il valore di stima del bene periziato.

Jesi, 02 Maggio 2013

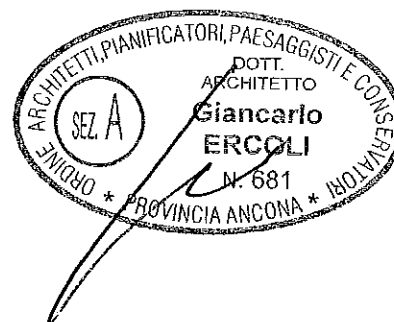
il tecnico incaricato

(segue elenco allegati)



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Vax
- Visure catastali
- Certificato Agibilità Laboratorio



N.B.: allo scopo di non appesantire la struttura cartacea della presente stima, è stata allegata in copia solo la documentazione ritenuta strettamente necessaria. Si precisa che tutti gli altri documenti afferenti la stima (atti di provenienza, ulteriore documentazione catastale, elaborati grafici di progetto, titoli abilitativi, collaudi, ecc.) sono comunque a disposizione sia presso la ditta proprietaria che presso lo studio dello scrivente.

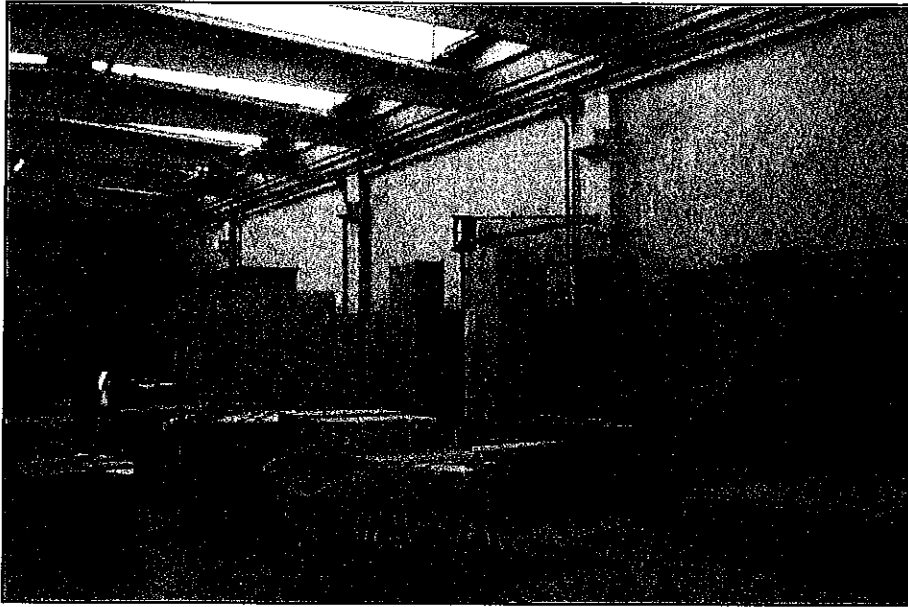


Foto 1

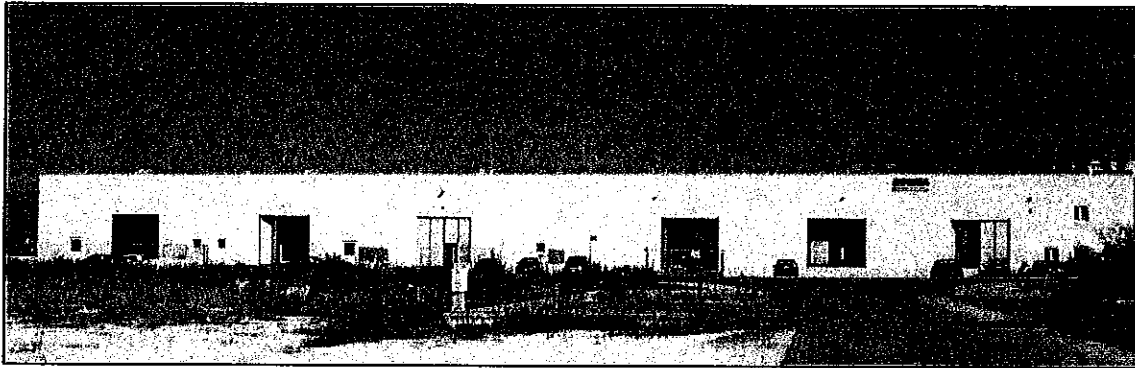


Foto 2

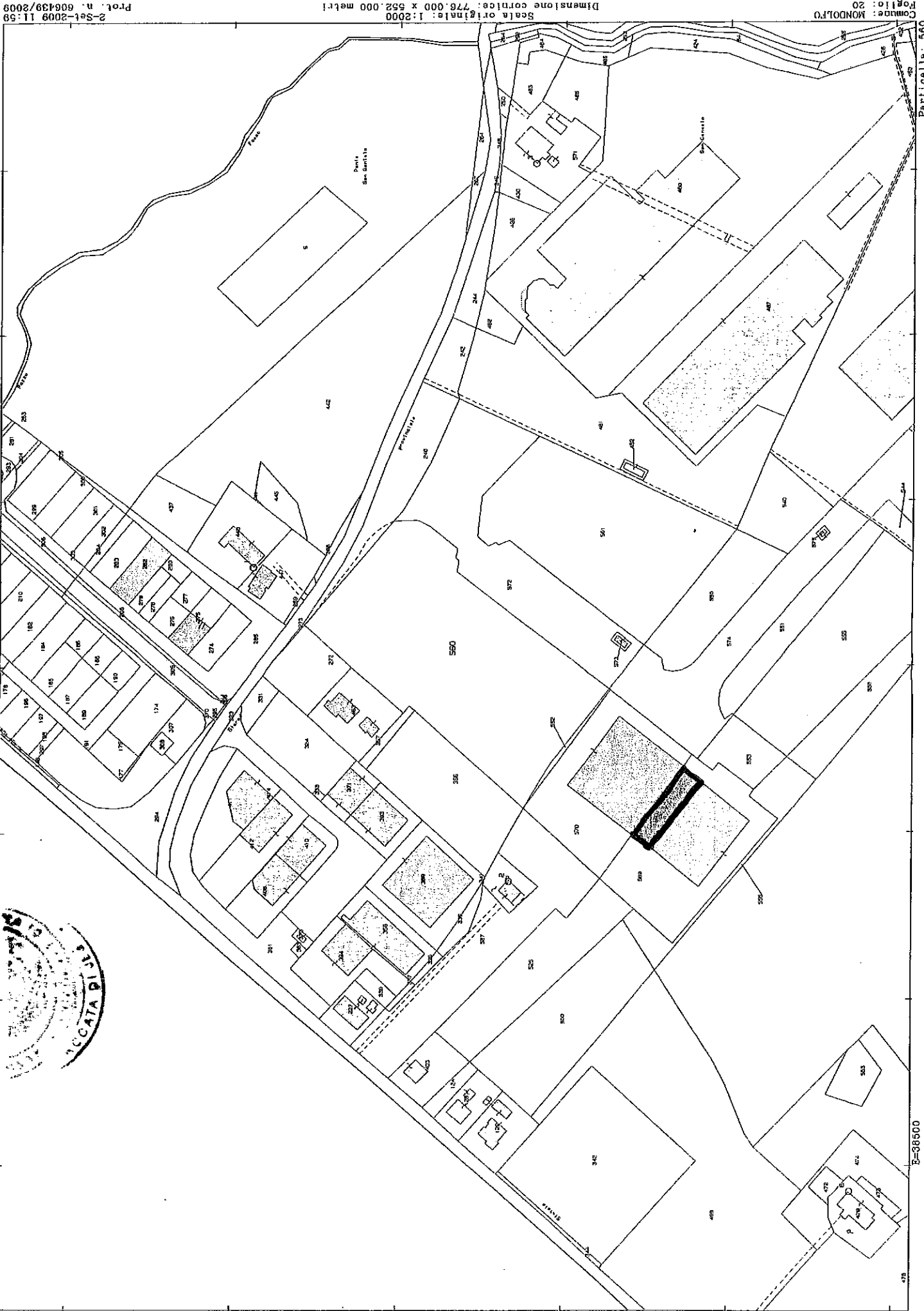


Foto 3



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO €14,62
QUATTORDICI/62
00030297 00002061 W082W001
00018595 18/05/2013 16:09:39
0001-00009 EDA1995025E69531
IDENTIFICATIVO 01110510894751







0091=N

E-88700



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 10/06/2012

Data: 10/06/2012 - Ora: 20.05.56
Visura n.: T75989 Pag: 10

Segue

11. Unità Immobiliari site nel Comune di MONDOLOFO(Codice F348) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		20	569	5			D/7			Euro 2.902,00	VIA CESANENSE SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 n. 32995 .1/2011 in atti dal 31/08/2011 (protocollo n. PS0148255) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 11

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000

12. Unità Immobiliari site nel Comune di MONDOLOFO(Codice F348) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		20	5/3				D/1			Euro 358,00	VIA CESANENSE SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 n. 33000 .1/2011 in atti dal 31/08/2011 (protocollo n. PS0148260) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)



Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 10/06/2012

Data: 10/06/2012 - Ora: 20.05.55
Visura n.: T75989 Pag: 5

Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1				(1) Proprieta` per l/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 6746 .1/2007 in atti dal 30/07/2007 Repertorio n. : 72679 Rogante: BIONDI FEDERICO Sede: SENIGALLIA COMPRAVENDITA			

5. Immobili siti nel Comune di MONDOLFO(Codice F348) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	20	535		-	SEMINAT IVO	02 85		Dominicale Euro 1,99	Agrario Euro 1,40	FRAZIONAMENTO del 29/11/2007 n. 302349 .1/2007 in atti dal 29/11/2007 (protocollo n. PS0302349)

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1				(1) Proprieta` per l/1

6. Immobili siti nel Comune di MONDOLFO(Codice F348) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	20	560		-	SEMINAT IVO	1 43 20		Dominicale Euro 99,84	Agrario Euro 70,26	FRAZIONAMENTO del 29/11/2007 n. 302349 .1/2007 in atti dal 29/11/2007 (protocollo n. PS0302349)



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 10/06/2012

Data: 10/06/2012 - Ora: 20.05.55

Segue

Visura n.: T75989 Pag: 6

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

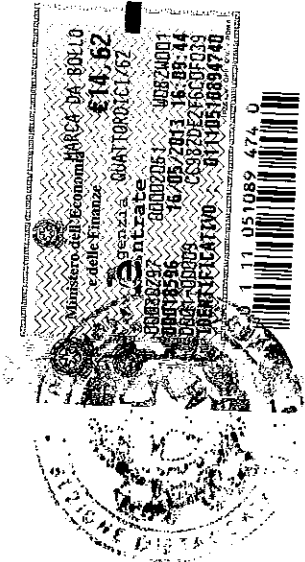
N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1

7. Immobili siti nel Comune di MONDOLFO(Codice F348) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	20	537		-	SEMIN ARBOR	56	56	Euro 30,67	Dominicale	Agrario
						ha are ca		Euro 29,21		
										FRAZIONAMENTO del 29/11/2007 n. 302349 .1/2007 in atti dal 29/11/2007 (protocollo n. PS0302349)

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1





Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 10/06/2012

8. Immobili siti nel Comune di MONDOLFO(Codice F348) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	20	539		-	SEMIN ARBOR 2	37 00 ha are ca		Dominicale Euro 20,06	Agrario Euro 19,11	FRAZIONAMENTO del 29/11/2007 n. 302349 .1/2007 in atti dal 29/11/2007 (protocollo n. PS0302349)

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

9. Immobili siti nel Comune di MONDOLFO(Codice F348) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	20	552		-	SEMIN ARBOR 2	00 60 ha are ca		Dominicale Euro 0,33	Agrario Euro 0,31	FRAZIONAMENTO del 29/11/2007 n. 302349 .1/2007 in atti dal 29/11/2007 (protocollo n. PS0302349)

CERTIFICATO DI AGIBILITA' n°50200/2008
(limitatamente a n°3 delle n°4 U.I.)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

VISTA la domanda della [REDACTED] (prot. n°26272/31.10.2008), tendente ad ottenere il Certificato di Agibilità, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n°380/2001 come modificato dal D.Lgs n°301/02 per la realizzazione di uno stabilimento produttivo compreso nel PL n°47 (Lotto 3) sito in Mondolfo, Via Pershing J.J., realizzato sull'area distinta a Catasto Terreni al F. 20, Mappali nn°239, 498, 524, 526 a seguito di:

Permesso di Costruire n°50200/10.01.2008;

Variante (DIA) n°1683/08.04.2008;

Variante PdC n°50289/31.10.2008;

VISTO l'art. 24, comma 2 del D.P.R. n°380/06.06.2001, modificato dal D.Lgs n°301/27.12.2002;

VISTA la nota del 15.02.2009 del 7° Settore Ufficio Ambiente con le quali si accettano le garanzie prestate in ordine al deposito temporaneo dei rifiuti provenienti dallo scarico reflui prodotti dall'immobile in parola.

VISTA la seguente documentazione allegata alla domanda per l'ottenimento del Certificato di Agibilità:

* Atti inerenti l'iscrizione al N.C.E.U. dell'immobile, con l'attestazione di avvenuto deposito;

* Certificato del D.L. circa la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.L.gs. 301/02;

* Certificato del competente ufficio tecnico regionale di conformità alla normativa di edilizia antisismica ai sensi dell'art. 62 del D.P.R. n°380/01, come modificato dal D.L.gs. n°301/02 e delle relative leggi regionali;

* Dichiarazione di conformità di collaudo degli impianti ai sensi degli artt. 111, 113, 126, 127 del D.P.R. n°380/01, come modificato dal D.L.gs. n°301/02 e art. 1 della Legge 10/1991;

* Dichiarazione di attività non soggetta ai controlli dei Vigili del Fuoco sottoscritta dall'avente titolo;

* Dichiarazione di conformità alle opere realizzate rispetto alla documentazione presentata in riferimento al contenimento energetico di cui alla Legge 10/1991 ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. n°380/01, come modificato dal D.L.gs. n°301/02;

* Dichiarazione attestante che le opere eseguite sono state realizzate in conformità alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 82 del D.P.R. n°380/01, come modificato dal D.L.gs. n°301/02;

VISTI gli artt. 24, 25 del D.P.R. n°380/01, come modificato dal D.L.gs. n°301/02;

AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge, l'agibilità dell'edificio in narrativa, F. 20 Mapp. 569 per le parti costituite dalle seguenti unità immobiliari:

N°	U.I. CAT.	PIANI	VANI	ACCESSORI	ALTRI VANI	DESTINAZIONE
1	SUB.1	PT		1	*1	Industriale
2	SUB.2	PT		1	*1	Industriale
3	SUB.5	PT		1	*1	Industriale

N.B.: I LOCALI EVIDENZIATI DALL'ASTERISCO SI INTENDONO AGIBILI MA NON ABITABILI

MONDOLFO

03 MAR. 2009

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(Geom. Mario Bergami)





TRIBUNALE DI ANCONA SEZIONE DISTACCATA DI JESI

N. 1876/13 V.G. Cron. 113

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno duemilatredici il giorno diciassette del mese di maggio nella Cancelleria del ~~suindicato~~ Tribunale, avanti a me ~~IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO~~ ~~Dott. Maria Luisa Certoni~~ Cancelliere, è personalmente comparso Ercoli Giancarlo, nato a Jesi il 01 gennaio 1954 ed ivi residente XXXXXXXXXX (riconosciuto a mezzo di carta di Identità n° AJ5506076, rilasciata dal Comune di Jesi e in corso di validità), il quale dichiara di voler asseverare con giuramento l'elaborato peritale che precede redatto su n. 12 (dodici) fogli formato A4, oltre il presente.

Previe le ammonizioni di Legge, il comparente presta giuramento pronunciando le parole: *"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità"*.

L.C.S.



[Signature]
Il Cancelliere ~~AMMINISTRATIVO~~
Dott. Maria Luisa Certoni

