



STIMA DI UNITA' IMMOBILIARE
IN COMUNE DI SERRA SAN QUIRICO

Via Clementina
(lotto 6 ex Fornace)

COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DA
2 APPARTAMENTI + 4 GARAGE + 1 NEGOZIO

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 a Jesi Via Mura Orientali 4, 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 simili, 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:

C.E.U. Foglio 16 – mappale 1140 – sub 10 (Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 47 mq)
Foglio 16 – mappale 1140 – sub 13 (Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 36 mq)
Foglio 16 – mappale 1140 – sub 17 (Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 36 mq)
Foglio 16 – mappale 1140 – sub 18 (Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 53 mq)
Foglio 16 – mappale 1140 – sub 29 (Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 7 vani)
Foglio 16 – mappale 1140 – sub 32 (Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 6 vani)
Foglio 16 – mappale 1140 – sub 23 (Categoria C/1 Classe 3 Consistenza 117 mq)

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

Inquadramento urbanistico

L'immobile oggetto di perizia è ubicato a serra san Quirico in via Clementina fa parte del Piano di Recupero "Ex Fornace" il quale ricade in zona omogenea C3 del P.R.G..

Descrizione generale e consistenza dell'immobile in stima

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

- Concessione edilizia n. 45 del 17/09/1999;
- Denuncia d'Inizio Attività n. 155/03 del 15/11/2003;
- Denuncia d'Inizio Attività n. 80/04 del 08/06/2004;
- Richiesta certificato di agibilità assunta al protocollo del Comune di Serra San Quirico in data 27/11/2006.

Le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte di edificio di nuova costruzione che si compone di vari appartamenti ai piani primo e secondo con annessi garage al piano seminterrato e locali commerciali al piano terra. I beni in stima sono nuovi, perfettamente completati e mai utilizzati da alcun occupante.

Gli appartamenti oggetto di perizia, di dimensioni 120 mq circa, sono composti da un soggiorno con cucina/pranzo separata, tre camere da letto e due bagni. L'appartamento al piano primo è dotato di una corte esterna esclusiva, mentre all'appartamento al piano secondo è abbinata una soffitta non abitabile (h<1,50m). Le finiture sono di buon livello con infissi in legno, porte in legno tamburato, pavimenti in gress, predisposizione per un caminetto, impianto videocitofonico, impianto TV, impianto elettrico, impianto di riscaldamento a radiatori e caldaia a tiraggio forzato. I garage al piano seminterrato hanno l'ingresso sullo spazio di manovra condominiale, la quale è accessibile da una rampa comune.

Il negozio al piano terra di circa 118,00 mq di cui una parte riservata all'esposizione con altezza 3,00 m e una parte destinata a retro negozio e bagno con altezza 2,50 m. Gli infissi sono in alluminio elettrocolorato bianco con vetri antisfondamento. Anche in questo caso la dotazione impiantistica è completa e a perfetta norma.

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 intrinseche ed estrinseche, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente.

Determinata, pertanto, la superficie commerciale dell'immobile in base al seguente prospetto:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
- Garage sub. 10	48,00 mq		
- Garage sub. 13	41,00 mq		
- Garage sub. 17	39,00 mq		
- Garage sub. 18	49,00 mq		
- Appartamento sub. 29	126,00 mq		
- Appartamento sub. 32	121,00 mq		
- Negozio sub. 23	118,00 mq		
	Totale		

Il valore finale di stima è quindi pari a

è il valore di stima del bene periziato.

Jesi, 02 Maggio 2013

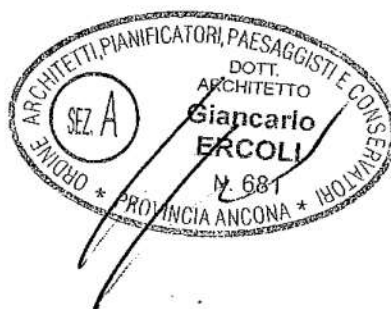
(Segue elenco allegati)

3



Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Elaborato planimetrico;
- Visure catastali;



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.