

ALL. H.R. 4

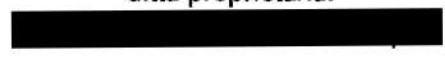
dott. arch. Giancarlo Ercoli - 60035 Jesi, via Mura Orientali n° 4 - tel.: 0731.215772 fax: 0731220247  
tpto@libero.it



STIMA DI UNITA' IMMOBILIARE  
IN COMUNE DI SERRA SAN QUIRICO  
Via Romero  
(lotto 5 ex Fornace)

COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DA  
8 APPARTAMENTI + 11 GARAGE + 3 NEGOZIO + 2 MAGAZZINI

ditta proprietaria:



Jesi, 02 Maggio 2013



### 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 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:

C.E.U. Foglio 16 – mappale 1299 – sub 27 (Categoria A/2 Consistenza 54,6 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 28 (Categoria F/3 Consistenza 82,8 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 30 (Categoria A/2 Consistenza 54,6 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 31 (Categoria F/3 Consistenza 65,2 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 33 (Categoria A/2 Consistenza 49 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 35 (Categoria F/3 Consistenza 64,5 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 36 (Categoria A/2 Consistenza 49,3 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 37 (Categoria F/3 Consistenza 60,2 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 38 (Categoria C/1 Consistenza 107 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 40 (Categoria C/1 Consistenza 71 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 41 (Categoria F/3 Consistenza 155 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 25 (Categoria C/6 Consistenza 19 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 23 (Categoria C/6 Consistenza 20 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 22 (Categoria C/6 Consistenza 22,6 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 21 (Categoria C/6 Consistenza 21 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 18 (Categoria C/6 Consistenza 22,6 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 17 (Categoria C/6 Consistenza 21 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 16 (Categoria C/6 Consistenza 22 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 15 (Categoria C/6 Consistenza 29,2 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 13 (Categoria C/6 Consistenza 37,6 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 12 (Categoria C/6 Consistenza 42,7 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 9 (Categoria C/2 Consistenza 67 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 10 (Categoria C/2 Consistenza 70,5 mq)  
Foglio 16 – mappale 1299 – sub 14 (Categoria C/6 Consistenza 42 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" (lotto 5) il quale ricade in zona omogenea C3 del P.R.G. vigente attualmente nel territorio di serra San Quirico.

### ***Descrizione generale e consistenza dell'immobile in stima***

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

- Concessione edilizia n.2006/10 del 20.07.2006;
- DIA n. 2007/102 del 17.10.2007;
- Richiesta certificato di agibilità assunta al protocollo del Comune di Serra San Quirico in data 18.09.2008 ;

Il complesso edilizio è composto da un unico corpo di fabbrica; questo si sviluppa su tre livelli fuori terra ed un livello interrato: il livello interrato è destinato a garage e magazzini; il primo livello è posto al piano terra, comprende tre locali adibiti a negozi, di cui uno collegato mediante una scala interna al relativo magazzino al piano interrato; il secondo livello, accessibile mediante due distinte rampe di scale e due ascensori, tutti interni al fabbricato, è posto al piano primo e si divide in sei appartamenti, tutti con balcone; il terzo livello ripropone in pianta la stessa situazione del piano primo.

Le finiture sono di buon livello ed assolutamente integre ( trattasi di unità immobiliare mai occupate) con infissi in legno, porte in legno tamburato, pavimenti e rivestimenti in gress di prima scelta, predisposizione per un caminetto, impianto videocitofonico, impianto TV, impianto elettrico, impianto di riscaldamento a radiatori e caldaia a tiraggio forzato.

### ***Stima dell'immobile***

La determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima 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 fabbricato, e tenuto debito conto che trattasi di immobili nuovi e mai utilizzati, si è giunti al seguente prospetto:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
- Appartamento 2.1	54,60 mq		
- Appartamento 3.1	82,80 mq		
- Appartamento 5.1	54,60 mq		
- Appartamento 6.1	65,20 mq		
- Appartamento 2.2	49,00 mq		
- Appartamento 4.2	64,50 mq		
- Appartamento 5.2	49,30 mq		
- Appartamento 6.2	60,20 mq		
- Negozio 1	107,00 mq		
- Negozio 2	71,00 mq		
- Negozio 3	155,00 mq		
- Garage 1	19,00 mq		
- Garage 3	20,00 mq		
- Garage 4	22,60 mq		
- Garage 5	21,00 mq		
- Garage 8	22,60 mq		
- Garage 9	21,00 mq		
- Garage 10	22,00 mq		
- Garage 11	29,20 mq		
- Garage 13	37,60 mq		
- Garage 14	42,70 mq		
- Magazzino 1	67,00 mq		
- Magazzino 2	70,50 mq		
- Magazzino 3 - garage	42,00 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

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Elaborato planimetrico
- Visure
- Procedimento di agibilità



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.