



STIMA DI LOTTO EDIFICABILE
IN COMUNE DI OSIMO
Via Filottrano

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.

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.

Identificazione catastale

Il bene in stima è così identificato:

C.T. Foglio 74 – mappale 210 (Semiativo Classe 1 Consistenza mq 12.687)

C.F. Foglio 74 – mappale 211 (Categoria C/2 Classe 4 Consistenza mq 122)

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

Inquadramento urbanistico

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel Comune di Osimo in via Filottrano e ricade nella zona di espansione industriale, più precisamente in zona D2-1 del PRG "Nuovi insediamenti produttivi del territorio urbano ed extra-urbano, prevalentemente industriali – artigianali". L'area in stima non è servita da opere di urbanizzazione primaria che sono ancora tutte da realizzare a carico del lottizzante.

Descrizione generale e consistenza dell'immobile in stima

Trattasi di Area edificabile, in piano ed in buona posizione strategica, della superficie fondiaria complessiva di mq 12.809,00. Sull'area oggetto di perizia sulla base degli indici urbanistici è possibile realizzare una SUL (Superficie Utile Lorda) di mq 5.126, destinati alla realizzazione di capannoni industriali. Sul lotto è presente un accessorio agricolo di circa mq 122 che dovrà essere demolito per dare esecuzione all'edificabilità del lotto.

Stima dell'immobile

La determinazione del valore di mercato della proprietà immobiliare in questione viene effettuata con procedimento sintetico, vale a dire che la SUL realizzabile nell'area edificabile viene comparata con altre 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). Pur non essendo urbanizzata la buona posizione del lotto le conferisce una valutazione del tutto simile ad altri insediamenti industriali già urbanisticamente attrezzati. Pertanto:

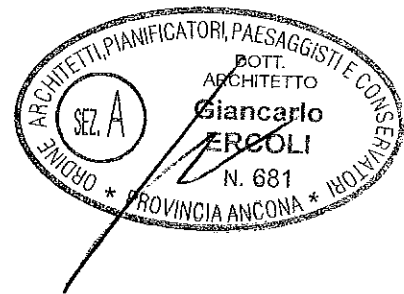
Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
- SUL realizzabile	5.126,00 mq		

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
- Vax
- 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.

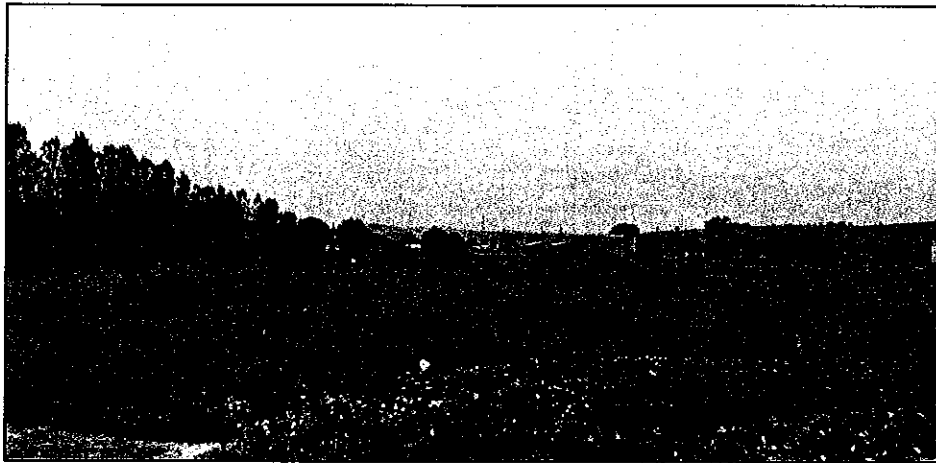


Foto 1

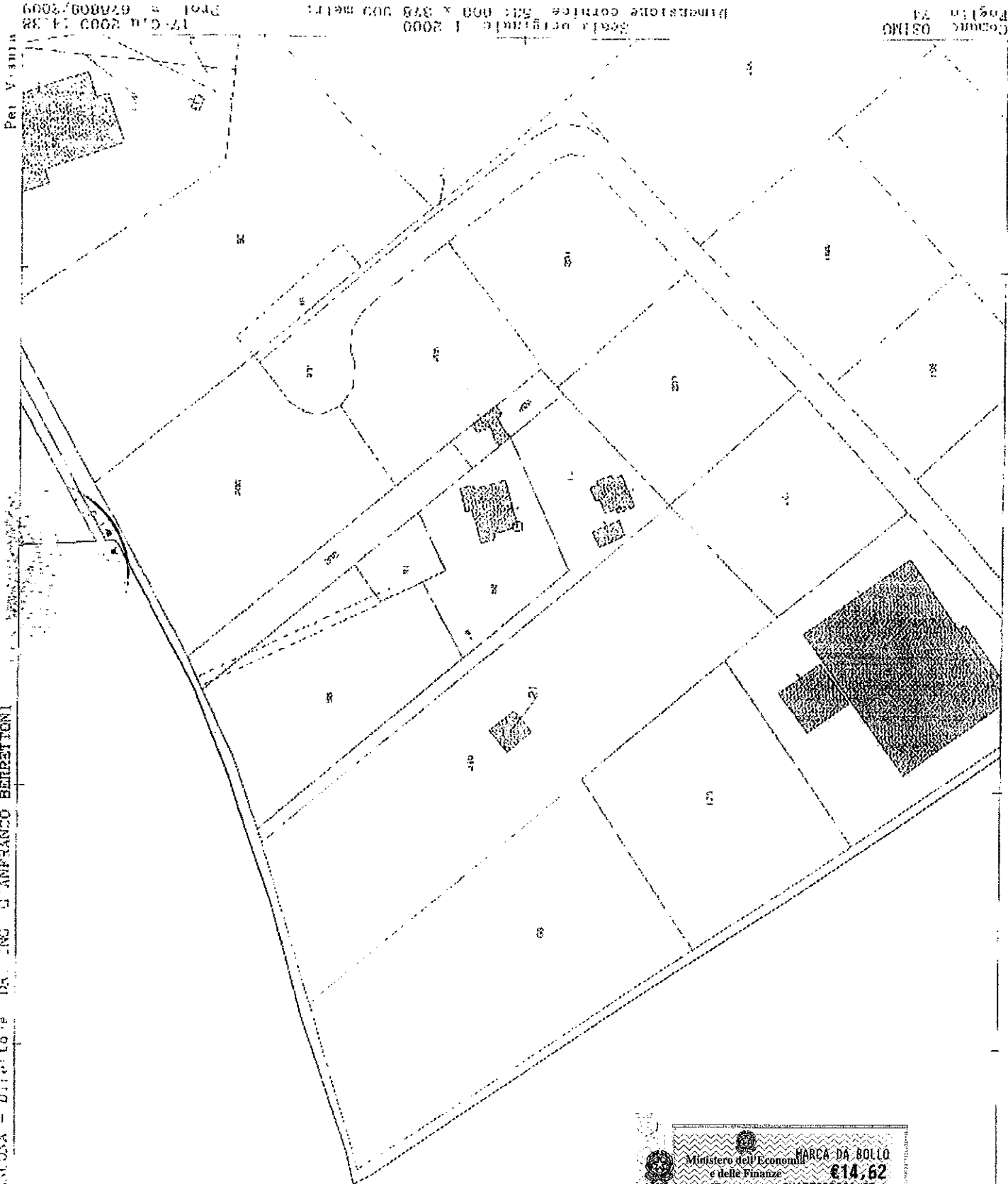


Foto 2



Foto 3

Ufficio Provinciale di ANCONA - Direttore Dott. ING. GIACOMO BERRETTONI



17-G.M. 2003 14.38
Prov. n. 678809/2004

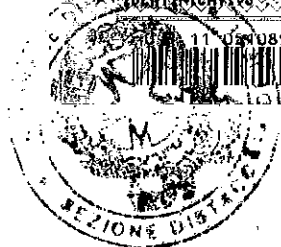
Scala originale 1:2000
Dimensione cartice 511 x 378 500 metri

Comune OSIMO
Foglio 21

Particelle 21

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Agenzia Entrate
HARCA DA BOLLO
€14,62
 QUATTORDICI/62

00030297 00002061 W0824001
 00018636 18/05/2013 18:13:01
 000100009 B08C35171E2C225F
 IDENTIFICATIVO 01110510894341



5-200

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 10/06/2012

Intestazione degli immobili indicati al n. 11

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			
1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 144.2/2011 in atti dal 05/01/2011 Repertorio n.: 64857 Rogante: PANE MARCELLO			
Sede: JESI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			

12. Unità Immobiliari site nel Comune di OSIMO(Codice G157) - 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 ulteriori
1		74	211				C/2	4	122 m²	Euro 119,71	VIA DI FILOTTRANO piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/06/2010 n. 8605.1/2010 in atti dal 22/06/2010 (protocollo n. AN0127590) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 12

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			
1	CAVA GOLA DELLA ROSSA-S.P.A. con sede in SERRA SAN QUIRICO	00094070422	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 144.1/2011 in atti dal 05/01/2011 Repertorio n.: 64857 Rogante: PANE MARCELLO			
Sede: JESI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			

13. Immobili siti nel Comune di OSIMO(Codice G157) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori			
1	74	210		-	SEMINAT IVO	1	26	87	ha are ca	Dominicale Euro 91,73	Agrario Euro 78,63	Tipo mappale del 17/06/2009 n. 136737 .1/2009 in atti dal 17/06/2009 (protocollo n. AN0136737)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 13

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 144 .1/2011 in atti dal 05/01/2011 Repertorio n. : 64857 Rogante: PANE MARCELLO Sede: JESI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			

14. Unità Immobiliari site nel Comune di SENIGALLIA(Codice 1608) - 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 ulteriori
1		1	104				D/7			Euro 2.500,00	VIA BRUCIATA CESANO n. 258/A piano: 1-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2006 n. 6472 .1/2006 in atti dal 16/06/2006 (protocollo n. AN0077375) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotatione Notifica

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

Notifica: AN0084372/2006

TRIBUNALE DI ANCONA SEZIONE DISTACCATA DI JESI

N. 1835 / 13 V.G. Cron.

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 Centoni~~ Cancelliere, è personalmente comparso Ercoli Giancarlo, nato a Jesi il 01 gennaio 1954 ed ivi residente in [redacted] (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. 7 (sette) 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.



Il Cancelliere
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dott. Maria Luisa Centoni

