



**STIMA DI AREE EDIFICABILI
IN COMUNE DI MONTEROBERTO**

Località Sant'Apollinare
(Lottizzazione Copparo: lotti n° 3 - 4 - 5)

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 il bene 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 9 – mappale 203 (Classe 1 Consistenza mq 4.026)
Foglio 9 – mappale 204 (Classe 1 Consistenza mq 4.028)
Foglio 9 – mappale 205 (Classe 1 Consistenza mq 4.016)

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

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di perizia è ubicato nel Comune di Monteroberto, in località Sant'Apollinare e ricade nella zona destinate a "Nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali", più precisamente in zona D3-A del PRG attualmente vigente nel comune di Monte Roberto.

Descrizione generale e consistenza dell'immobile in stima

L'area edificabile è suddivisa in tre lotti di dimensioni praticamente identiche, rispettivamente 4.026 mq, 4.028 mq e 4016 mq. Sull'area oggetto di perizia sulla base degli indici urbanistici è possibile realizzare una SUL (Superficie Utile Lorda) di 2.013 mq, 2.014 mq e 2008 mq, destinati alla realizzazione di capannoni per attività industriali o commerciali. E' escluso ogni altro tipo di attitudine edificatoria.

I lotti sono assolutamente pianeggianti, affiancati alla strada di lottizzazione e già urbanizzati in sede di realizzazione delle OO.UU. primarie, come da convenzione stipulata con il comune di Monte Roberto. Non sono presenti opere di alcun tipo e genere relativamente ai lotti di che trattasi, tipo recinzioni, accessi, sottoservizi interni ai lotti, ecc.

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 o di compravendita.

Sono state pertanto esperite le indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al mq di SUL (parametro utilizzato nelle compravendite), ottenendo i valori che seguono:

Destinazione	Superficie realizzabile (SUL)	Valore unitario	Valore (euro)
- LOTTO 3	2.013,00 mq		
- LOTTO 4	2.014,00 mq		
- LOTTO 5	2.008,00 mq		
		Totale€	

Il valore finale di stima è quindi pari a

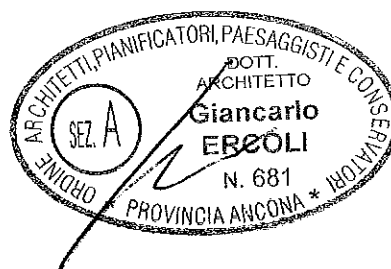
è il valore di stima del bene periziato.

Jesi, 02 Maggio 2013

il tecnico incaricato

Allegati:

- Documentazione fotografica
- 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.

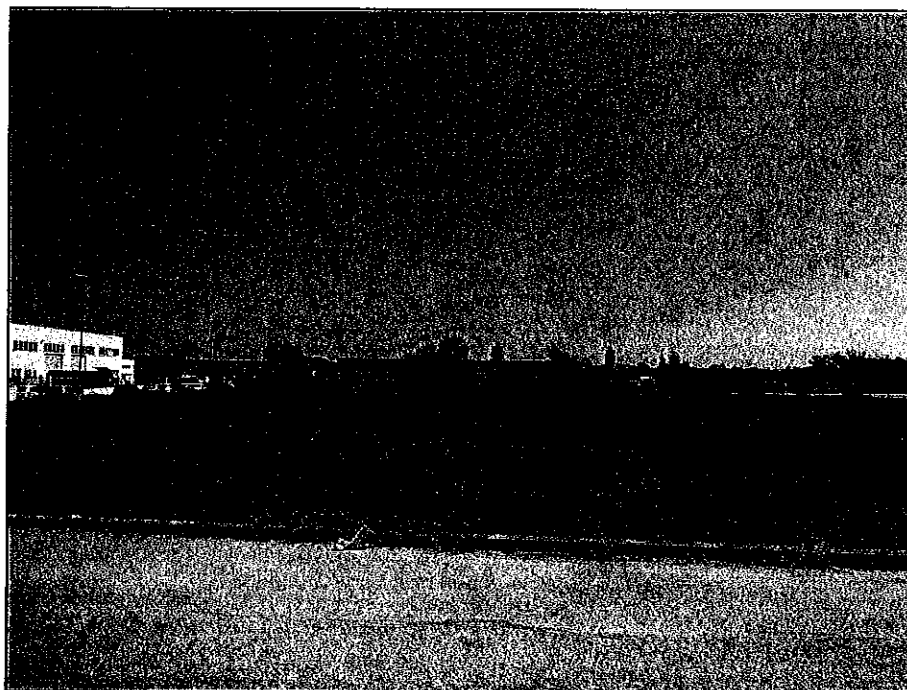


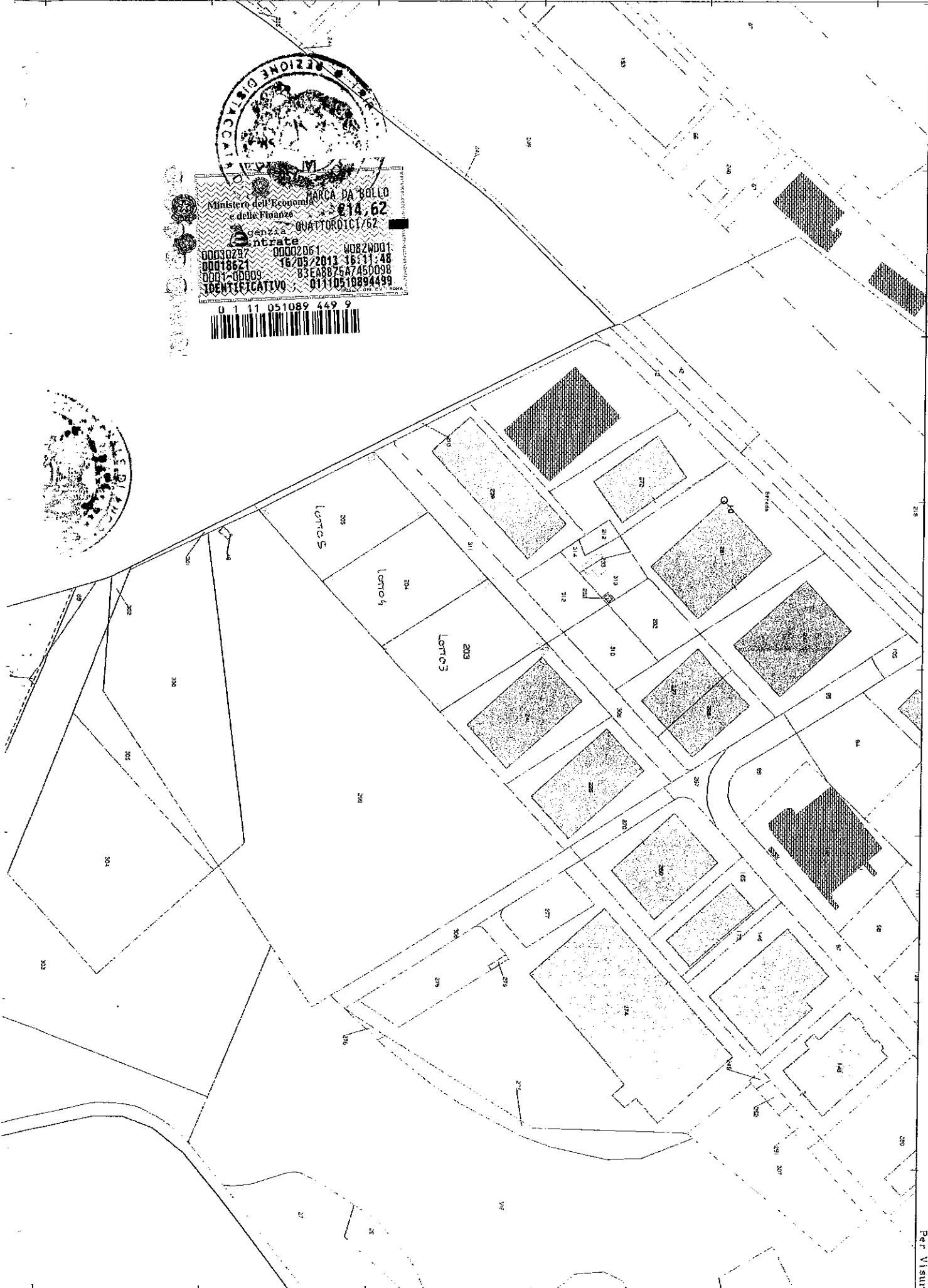
Foto 1



Foto 2



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
 € 14,62
 QUATTORDICI/62
 Agenzia Entrate
 00030297 00002061 40824001
 00018621 16/09/2013 16:11:48
 0001-00009 83E8875A7450098
 IDENTIFICATIVO: 01110518894499



Per Vistura



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 10/06/2012

9. Immobili siti nel Comune di MONTE ROBERTO(Codice F600) - 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	9	203		-	SEMINAT IVO	40	26	Euro 20,79	Dominicale	Agrario Euro 19,75	FRAZIONAMENTO del 25/01/2002 n. 205 .1/2002 in atti dal 25/01/2002 (protocollo n. 9331)	Annotazione
2	9	204		-	SEMINAT IVO	40	28	Euro 20,80	Dominicale	Euro 19,76	FRAZIONAMENTO del 25/01/2002 n. 205 .1/2002 in atti dal 25/01/2002 (protocollo n. 9331)	Annotazione
3	9	205		-	SEMINAT IVO	40	16	Euro 20,74	Dominicale	Euro 19,70	FRAZIONAMENTO del 25/01/2002 n. 205 .1/2002 in atti dal 25/01/2002 (protocollo n. 9331)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: SI

Immobile 2: Annotazione: SI

Immobile 3: Annotazione: SI

Totale: Superficie 01.20.70 Redditi: Dominicale Euro 62,33 Agrario Euro 59,21

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

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

TRIBUNALE DI ANCONA SEZIONE DISTACCATA DI JESI

N. 500/13 V.G.
1865/13 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 Cerioni~~ Cancelliere, è personalmente comparso Ercoli Giancarlo, nato a Jesi il 01 gennaio 1954 ed ivi residente [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. 6 (sei) 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
Dott. Maria Luisa Cerioni

