



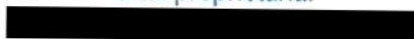
STIMA DI UNITA' IMMOBILIARI
IN COMUNE DI MONDOLFO
via Sterpettine - località Marotta

COSTITUITE DA:

2 CAPANNONI INDUSTRIALI/ARTIGIANALI

- 1 LOTTO EDIFICABILE (VENDUTO)
- 1 TERRENO AGRICOLO (VENDUTO)
- 1 FABBRICATO COLONICO (VENDUTO)

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 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.F.	Foglio 16 – mappale 435 – sub 4 (Categoria F/3 - Consistenza 439 mq)	
	Foglio 16 – mappale 435 – sub 3 (Categoria C/3 - Consistenza 313 mq)	
	con corte	
	Foglio 16 – mappale 435 – sub 1 (Consistenza 1.037 mq)	
C.T.	Foglio 16 – mappale 274-278 (Seminativo – Cons. 4.315 mq)	VENUTO
	Foglio 16 – mappale 6 7 30 85 101 102 103 275 277 279	VENUTO
	(Seminativo – Consistenza 52.422 mq)	
C.F.	Foglio 16 mappale 426 sub 2-3	VENUTO
	(Categoria A/4 - Consistenza 434 mq +2.620mq corte)	

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.

Si osservi che il mappale 435 - sub. 4, ovvero il capannone 1 parte 1, risulta correttamente accatastato in corso di costruzione (cat. F/3), in quanto non ancora del tutto completato.

Inquadramento urbanistico

Il bene oggetto di perizia è ubicato in via Sterpentine in comune di Mondolfo, la quale ricade in zona di PRG - D2, "Zona artigianale industriale di completamento" della variante ad PRG.

Descrizione generale e consistenza dell'immobile in stima

Il primo bene analizzato è il capannone di cui al Foglio 16 – mappale 435 – sub 1-3-4.

L'edificio complessivo (parte 1 + parte 2) è di recente costruzione ed è stato autorizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 50144 del 03/04/2008;
- Variante al Permesso di Costruire n. 50218 del 03/05/2008;

- Variante in Corso d'Opera n. 1701 del 27/05/2008;

L'immobile è composto da un capannone prefabbricato per attività artigianali e/o industriali, di cui i beni oggetti di stima occupano la parte posteriore, che non dà direttamente sulla via Sterpettine. La costruzione è recente e pertanto risultano verificati i dettami in materia di costruzione di edifici in zone classificate sismiche secondo il DM 1996.

Il primo locale ha un'estensione in pianta di 313 mq e comprende anche un ufficio ed un bagno; l'ambiente è a tutt'altezza e raggiunge i 7,25 m, con due ingressi posizionati sui lati opposti.

Il secondo locale, di 439 mq, è invece posizionato su due livelli, un piano terra suddiviso in una zona a tutt'altezza, del tutto simile al locale precedente ed una parte composta da un piano terra e primo piano collegati da una rampa di scale, con possibilità di realizzazione di uffici. Risulta non ancora completato in alcune categorie di lavoro interne, tuttavia può definirsi realizzato al 95%.

I beni sopra descritti sono nuovi e non sono stati ancora mai locati; come già detto risultano mancanti alcune finiture interne, quali ad esempio gli intonaci interni per la parte uffici di una delle 2 parti del capannone

All'esterno dei locali è presente una corte asfaltata che si estende per una superficie di 1037 mq.

Passiamo ora ad analizzare il terreno di cui al Foglio 16 – mappale 274-278.

Trattasi di Area edificabile della superficie fondiaria complessiva di 4.315 mq. Sull'area oggetto di perizia sulla base degli indici urbanistici è possibile realizzare una SUL (Superficie Utile Lorda) di 2.157 mq destinati in via esclusiva alla realizzazione di capannoni per attività industriali e artigianali.

Il terreno agricolo di cui al Foglio 16 – mappale 6-7-30-85-101-102-103-275-277-279 ha un'estensione di 52.422 mq ed è attualmente coltivato; vista la zona in cui è collocato non sono da escludere future attitudini edificatorie, ma che al momento non vengono valutate in alcun modo.

Infine il fabbricato rurale di cui al Foglio 16 – mappale 426 – sub. 2-3. L'edificio è una casa colonica ormai abbandonata che versa in condizioni fatiscenti, il complesso è composto da tre corpi di fabbrica, di cui due sono abitazioni e il terzo un accessorio.

Entrambe le abitazioni si estendono su due livelli, piano terra e primo piano, e si compongono di un totale di 18 vani. Il complesso versa in condizioni di totale abbandono, non sono presenti infissi e lo stato manutentivo è fatiscente. Il bene comprende una corte esclusiva di 2.620 mq che lo circonda. In pratica di questo immobile verrà valutato poco più che la sua mera attitudine edificatoria, esprimibile però solo con un profondo intervento di ristrutturazione oppure con demolizione e ricostruzione.

Stima dell'immobile

La determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima viene effettuata con procedimento sintetico, vale a dire che i vari componenti costituenti il complesso, vengono comparati con altri di caratteristiche ed ubicazione simili dei quali si conoscono i recenti prezzi unitari di mercato.


Per quando riguarda i terreni edificabili, la SUL realizzabile 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). 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
- Capannone 1- parte 1	439,00 mq + corte	██████████	██████████ €
- Capannone 1- parte 2	313,00 mq + corte	██████████	██████████ €
- Lotto edificabile	4.315,00 mq	██████████	██████████ € VENDUTO
- Fabbricato colonico	434,00mq	██████████	██████████ € VENDUTO
- Area agricola	52.422,00mq	██████████	██████████ € VENDUTO
	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;
- Visura catastale;

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

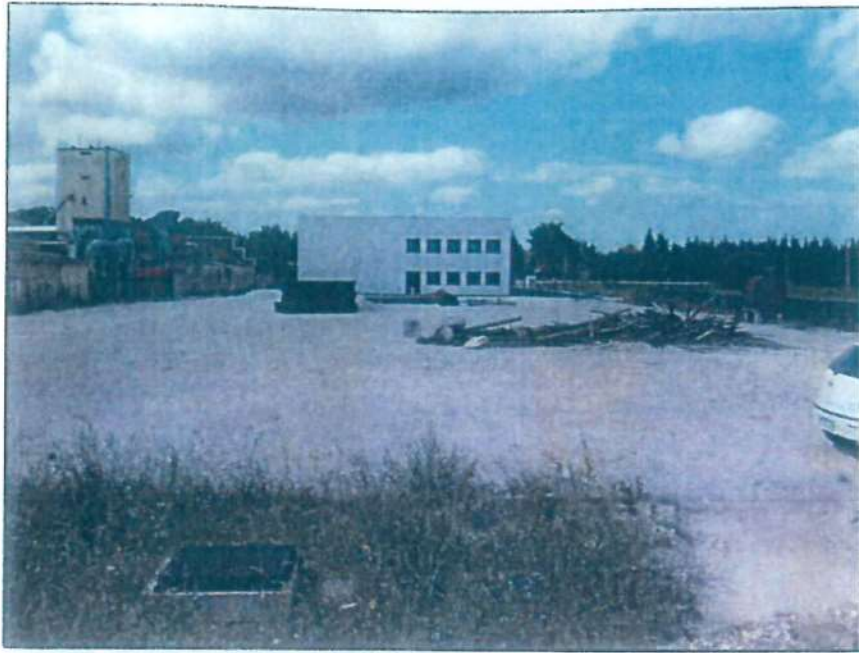


Foto 3



Foto 4

TRIBUNALE DI ANCONA SEZIONE DISTACCATA DI JESI

N. 560/13 V.G.
N. 1935/13 Cron.

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno duemilatredici il giorno ventidue del mese di maggio nella
Cancelleria del suindicato Tribunale, avanti a me **IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO**
Dott. Maria Luisa Carloni
Cancelliere, è personalmente comparso **Ercoli Giancarlo**, nato a Jesi
il 01 gennaio 1954 ed ivi residente in via Mura Orientali n° 4
(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. 15 (quindici) 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.


Giancarlo
ERCOLI

Il Cancelliere

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
