

1 ALL. N. 1



STIMA DI UNITA' IMMOBILIARE  
IN COMUNE DI SERRA SAN QUIRICO  
via dell'industria n. 7

CAPANNONE INDUSTRIALE "ex Mobi"  
(unità "A" e unità "B")

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 o ad essa limitrofa. 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 31 – mappale 241 - sub 5 (Categoria D/7) graffato con sub 1 (Corte esclusiva)  
Foglio 31 – mappale 241 - sub 6 (Categoria D/7) graffato con sub 2 (Corte esclusiva)

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**

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono ubicate all'interno del fabbricato a destinazione produttiva sito in via dell'Industria n.7 a Serra San Quirico (AN), quest'ultimo dislocato all'interno di un'area PIIP classificata come zona D1 produttiva di espansione così come previsto dal vigente Piano di Fabbricazione comunale di Serra San Quirico.

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

Il sito di inserimento dell'immobile in stima è particolarmente interessante e strategico a fini produttivi e commerciali, essendo collocato nelle immediate vicinanze dello svincolo per l'accesso alla superstrada SS-76 della Val d'Esino.

Le unità, perfettamente identiche e speculari, occupano ciascuna per il 50% il piano terra dell'edificio; quest'ultimo si compone di un unico corpo di fabbrica a pianta rettangolare di dimensioni pari a 40,90x20,10m e si sviluppa su due elevazioni, un piano terra, appunto, ed un piano seminterrato di altra proprietà. E' stato realizzato a cavallo fra gli anni 1998 e 1999, giusto rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 20 del 13/05/1998
- Agibilità n.8 del 03/05/1999

Vengono di seguito sommariamente descritte le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato: strutture di fondazione in opera realizzate in conglomerato cementizio armato, strutture in elevazione composte da travi e pilastri di tipo prefabbricato in conglomerato cementizio armato prefabbricato, pannelli perimetrali di tamponamento prefabbricati in conglomerato cementizio armato vibrato, solai di

copertura composti da tegoli prefabbricati in conglomerato cementizio armato precompresso e coppelle in pannelli tipo sandwich. I solai del piano di calpestio sono composti da elementi prefabbricati in conglomerato cementizio armato precompresso e successivo getto di soletta integrativa in c.a. con pavimentazioni di tipo industriale in c.a..

Nei locali ad uso uffici, i pavimenti sono in gress e infissi esterni in alluminio. Sono presenti servizi igienici, nonché tutte le dotazioni impiantistiche necessarie al regolare svolgimento dell'attività. Risulta infatti presente: impianto elettrico, impianto di messa a terra, impianto idrico, impianto antincendio, impianto per lo smaltimento delle acque reflue, impianto di riscaldamento, impianto citofonico, impianto di allarme e di videosorveglianza. Le corti di pertinenza non risultano recintate e sono totalmente pavimentate in conglomerato bituminoso.

Le unità immobiliari oggetto di perizia hanno ciascuna superficie utile lorda pari a 411,00 mq ed altezza utile minima di 4,95m e come già detto si compongono di una porzione destinata ad attività produttiva, di un ufficio e di servizi igienici.

### 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 simili ed ubicazione limitrofa dei quali si conoscono i recenti prezzi unitari di mercato e/o di compravendita.

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.

Da notare che l'unità B ha circa 32 mq. di corte pertinenziale in più rispetto all'unità A, pertanto gli si assegna un maggior valore unitario di 5 /mq di SUL.

### Valutazione dell'immobile

A seguito di indagine di mercato esperita, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche del fabbricato, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, si è giunti al valore di stima. Tale valore si compone a sua volta della somma di due fattori: il valore intrinseco del manufatto più l'incidenza del piazzale ad esso pertinenziale.

Determinata, pertanto, la superficie commerciale di ciascuna unità immobiliare, come sopra definita, il valore di mercato commerciale risulta pari a:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
- Unità A	411,00 mq	██████████	██████████ €
- Unità B	411,00 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 catastali
- Certificato 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.

