

ALL. 143.2

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



STIMA DI UNITA' IMMOBILIARE
IN COMUNE DI SERRA SAN QUIRICO
via dell'Industria n. 4

CAPANNONE INDUSTRIALE

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 limitrofe. 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 255 (Categoria D/7)

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 in via dell'Industria n.4, 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.

L'immobile si compone di un unico corpo di fabbrica a pianta rettangolare di dimensioni pari a 40,00x75,00m; la destinazione è prevalentemente ad uso produttivo, sviluppandosi su un unico livello fuori terra di altezza utile 7,00 m. Una piccola parte, di superficie in pianta pari a 10,00x15,20 m, è destinata ad uso uffici e si sviluppa su due livelli fuori terra: un piano terra di altezza utile 2,80 m, un primo piano di altezza utile 2,80m.

L'edificio è stato realizzato a cavallo fra gli anni 1996 e 2000, giusto rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 16 del 23/04/1996
- Agibilità pratica n.4 del 22/03/2000

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 vibrato, 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, solai di piano composti da elementi prefabbricati in conglomerato cementizio armato precompresso e successivo getto di soletta integrativa in c.a., pavimentazioni di tipo industriale in c.a. nelle zone produttive, pavimenti in gres in corrispondenza dei locali ad uso uffici, infissi esterni in alluminio. Sono presenti servizi igienici, nonché tutte le dotazioni impiantistiche necessarie al regolare svolgimento dell'attività 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.

La corte di pertinenza è interamente recintata e quasi totalmente pavimentata in conglomerato bituminoso.

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 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 indagini di mercato esperite, 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:

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie commerciale</i> | <i>Valore unitario</i> | <i>Valore</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------|
| - Magazzino | 2.848,00 mq | ██████████ | ██████████ |
| - Uffici | 304,00 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

(segue elenco allegati)



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Vax
- Visura catastale
- 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.