



STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE  
e  
DEGLI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI  
CONGLOMERATI BITUMINOSI

siti  
IN COMUNE DI FABRIANO  
Località Trocchetti

ditta proprietaria:  
[REDACTED]

Jesi, 02 Maggio 2013

il tecnico incaricato



## A) STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE

### 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.

### Criteria 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.T.

Foglio 107 – mappale 177 (Seminativo Arborato di 95,00 mq – ora espropriato)  
Foglio 107 – mappale 180 (Seminativo Arborato di 180,00 mq – ora espropriato)  
Foglio 107 – mappale 560 (Seminativo Arborato di 46,00 mq – ora espropriato)  
Foglio 107 – mappale 572 (Seminativo Arborato di 94,00 mq – ora espropriato)  
Foglio 107 – mappale 573 (Seminativo Arborato di 1.015,00 mq – ora espropriato)  
Foglio 107 – mappale 574 (Seminativo Arborato di 320,00 mq – ora espropriato)  
Foglio 107 – mappale 575 (Seminativo Arborato di 75,00 mq)  
Foglio 107 – mappale 571 (Seminativo Arborato di 1065,00 mq - su cui vige il diritto di superficie a favore di [REDACTED] in scadenza in data 01/09/2009 per complessivi 2.890,00 mq).

C.E.U.

Foglio 107 – mappale 570 – sub 1 graffato con sub. 2 (Categoria D/7)  
Foglio 107 – mappale 570 – sub 3 (Categoria A/3 Classe 5 Consistenza vani 5)  
Foglio 107 – mappale 570 – sub 4 (Categoria D/1)  
Foglio 107 – mappale 570 – sub 5 (Categoria D/1)

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*

Il complesso di proprietà in oggetto, della [REDACTED], composto da edifici, terreni e sevizi, costituisce un impianto per la produzione di conglomerati cementizi e bituminosi, ubicato in adiacenza alla S.S.76 in località Trocchetti a Fabriano (AN).

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

Il complesso si sviluppa su un'area di 16.254 mq. Gli immobili presenti sono censiti al Catasto Fabbricati di suddetto Comune al Foglio n.107, particella 570 di complessivi 13.364,00 mq e vengono di seguito sommariamente descritti:

- sub 3, categoria A/3: palazzina con due elevazioni fuori terra, di 125,00 mq per piano, con piano primo destinato all'alloggio custode e piano terra destinato a locali uso uffici; la struttura della palazzina è intelaiata in conglomerato cementizio armato, le pareti sono in laterizio intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente, possiede infissi interni in legno ed esterni in alluminio, rivestimenti in gres e pavimenti in parte in gres ed in parte in legno. La dotazione impiantistica si compone di impianto elettrico, fonia e dati, impianto di riscaldamento, impianto idrico-sanitario;
- sub 1-2, categoria D/7: capannone di 492,00 mq con soppalco interno di 108 mq adibito a rimessa autoveicoli;
- sub 4, categoria D/1: tettoia di 392,00 mq;
- sub 5, categoria D/1: cabina elettrica di 28,00 mq;
- manufatti ed impianti vari per la produzione di conglomerati cementizi e di conglomerati bituminosi.

Completano la proprietà gli appezzamenti di terreno, distinti al Foglio n.107 di suddetto Comune in base al vigente Catasto dei Terreni elencati precedentemente.

### *Stima dell'immobile*

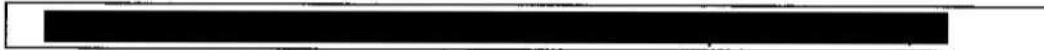
La determinazione del valore di mercato della proprietà immobiliare in questione viene effettuata con procedimento sintetico, vale a dire che gli immobili ed il terreno che compongono il complesso produttivo vengono comparati con altri di caratteristiche ed ubicazione simili dei quali si conoscono i 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 fabbricati vengono determinate al lordo delle pareti esterne e delle pareti divisorie interne.

### Valutazione

A seguito di indagine di mercato esperita, si ritiene che il più probabile valore di mercato unitario commerciale dei vari fabbricati in oggetto, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ad essi, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, valga:

<i>fabbricato</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore</i>
- uffici	125,00 mq		
- abitazione custode	125,00 mq		
- capannone	492,00 mq		
- soppalco	108,00 mq		
- tettoia	392,00 mq		
- cabine elettriche	28,00 mq		
- piazzali e aree scoperte	13.395,00 mq		
		Totale.....	



Jesi, 02 Maggio 2013

il tecnico incaricato



#### Allegati:

- 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.