

ALL. N.R. 15

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



STIMA DI LOTTO EDIFICABILE
IN COMUNE DI SERRA SAN QUIRICO
Via dell'industria – Località Pian delle Vene

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.

Identificazione catastale

Il bene in stima è così identificato:

C.T. Foglio 31 – mappale 375 (Seminativo Arborato Classe 6 Consistenza mq 72)
Foglio 31 – mappale 377 (Seminativo Arborato Classe 7 Consistenza mq 931)

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 in via dell'industria – Località Pian delle vene, a circa 2. Km dal centro abitato, dislocato all'interno di un'area PIP 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'area in stima è particolarmente interessante e strategico a fini produttivi e commerciali, essendo collocato nelle immediata vicinanze dello svincolo per l'accesso alla superstrada SS 76 della Val d'Esino.

Trattasi di Area edificabile parzialmente urbanizzata della superficie fondiaria complessiva di mq 1.003,00. Sull'area oggetto di perizia, in base agli indici urbanistici, è possibile realizzare una SUL (Superficie Utile Lorda) di mq 900.

Stima dell'immobile

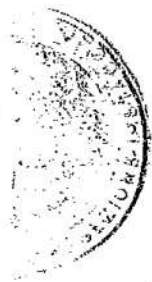
La determinazione del valore di mercato della proprietà immobiliare in questione viene effettuata con procedimento sintetico, vale a dire che la SUL realizzabile nell'area edificabile viene comparata con altre di caratteristiche ed ubicazione simili dei quali si conoscono i recenti prezzi unitari di mercato. Sono state pertanto esperite le indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al mq commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite).

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
- SUL realizzabile	900,00 mq		



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.