


PERIZIA DI STIMA

Soggetto richiedente	Consorzio Zone Imprenditoriali Provincia Di Ancona - Zipa
C.Fisc./P.IVA	80004170421
Tipo operazione	Valutazione Immobiliare
Importo operazione (€)	
Tipologia garanzia	

Soggetto relatore	 SPF Studio Progetti Finanziari Via Nazionale, 243 – 00184 ROMA Tel.: 0648900941 – fax: 06 48900942
Tecnico incaricato	Nome e cognome GIUSEPPE FIORENTINO
	Iscritto al registro Ingegneri
	Numero iscrizione A29132
	Provincia RM
Sopralluogo del	25/06/2015

1. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Comune	Ostra	Frazione/località	Casine	prov	AN
Via	A.Merloni			n.	

2. DESCRIZIONE DELL'AREA:

(breve descrizione del tessuto urbanistico dell'area in cui è situato il cespite)

Aree edificabili e terreni agricoli siti nella zona industriale a destinazione produttiva mista del Comune di Ostra, loc. Casine, situata a circa 5 km dal centro cittadino. Nella zona, facilmente raggiungibile attraverso la S.P. 12, e ben collegata allo svincolo dell'A14 di Senigallia, da cui dista circa 11 km, le opere di urbanizzazione sono state completate.

Le aree ricadono all'interno della perimetrazione P.A.I. come esondabili.

3. DESCRIZIONE DELLA GARANZIA:

(dovrà essere indicata la consistenza dell'immobile e delle relative pertinenze, la destinazione d'uso nonché la composizione delle singole unità immobiliari)

Aree edificabili costituenti i lotti 12-13-26-27.a-27.b-27.c-28.a-28.b del "Piano di lottizzazione del polo intercomunale per insediamenti produttivi in Ostra, fraz. Casine" e terreni agricoli siti nelle immediate vicinanze.

Nel dettaglio:

- i lotti 12 e 13 (f.2 partt.278-279-280-364-526) sviluppano una superficie complessiva di mq. 11.882,00
- il lotto 26 (f.1 part. 221) sviluppa una superficie di mq. 18.438,00;
- i lotti 27.a-27.b- 27.c (f.1 partt. 218-219-220) sviluppano ciascuno una superficie di mq. 3496,00 (tot. mq. 10.488,00);
- il lotto 28.a (f. 1 part. 215) sviluppa una superficie di mq. 6954,00;
- il lotto 28.b, (f.1 part. 214) sviluppa una superficie di mq. 5745,00;
- i terreni agricoli (f.1 partt.175-176-179-180-184-185-222-232-234) sviluppano una superficie complessiva di mq. 7.337,00.

Completa la proprietà un fabbricato colonico, adibito a ricovero attrezzi, in pessime condizioni di solidità e manutenzione.

3.1. Dati attuali di identificazione catastale:

a) per unità immobiliari ultimate dati di censimento o in mancanza estremi delle schede denuncia al NCEU con l'aggiunta dei dati di C.T.;
b) per unità in corso di costruzione dati di censimento a C.T.

(indicare i dati riportati nelle Visure che si allegano alla presente perizia)

COMUNE DI_Ostra (AN)

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
(-)	(-)	(-)	(-)	(mq)	(euro)	(euro)
1	144	FABBR. RURALE		148,00		
1	175	SEMINATIVO	2	1224,00	5,37	5,37
1	176	SEMINATIVO	2	6,00	0,03	0,03
1	179	VIGNETO	1	553,00	5,28	3,43
1	180	VIGNETO	1	4,00	0,04	0,02
1	184	SEMIN. ARBOR.	1	1310,00	6,77	5,75
1	185	SEMIN. ARBOR.	1	23,00	0,12	0,10
1	214	SEMIN. ARBOR.	1	5745,00	29,67	25,22
1	215	SEMIN. ARBOR.	1	6954,00	35,91	30,53
1	216*	SEMIN. ARBOR.	1	1282,00	6,62	5,63
1	218	SEMIN. ARBOR.	1	3496,00	18,06	15,35
1	219	SEMIN. ARBOR.	1	3496,00	18,06	15,35
1	220	SEMIN. ARBOR.	1	3496,00	18,06	15,35
1	221	SEMIN. ARBOR.	1	18438,00	95,22	80,94
1	222	PASCOLO ARB.	2	244,00	0,16	0,08
1	225*	SEMIN. ARBOR.	1	627,00	3,24	2,75
1	226*	SEMIN. ARBOR.	1	212,00	1,09	0,93
1	227*	SEMIN. ARBOR.	1	70,00	0,36	0,31
1	228*	SEMIN. ARBOR.	1	260,00	1,34	1,14
1	229*	SEMIN. ARBOR.	1	29,00	0,15	0,13
1	230*	SEMIN. ARBOR.	1	275,00	1,42	1,21
1	231*	SEMIN. ARBOR.	1	34,00	0,18	0,15
1	232	SEMIN. ARBOR.	1	3316,00	17,13	14,56
1	234	SEMIN. ARBOR.	1	509,00	2,63	2,23
1	237*	SEMINATIVO	2	31,00	0,14	0,14
1	238*	SEMINATIVO	2	39,00	0,17	0,17
1	239*	SEMINATIVO	2	9,00	0,04	0,04
1	241*	VIGNETO	1	29,00	0,28	0,18
1	242*	VIGNETO	1	60,00	0,57	0,37
1	243*	VIGNETO	1	219,00	2,09	1,36
2	274*	SEMIN. ARBOR.	2	1738,00	8,08	7,63
2	277*	SEMIN. ARBOR.	2	147,00	0,68	0,65
2	278	SEMINATIVO	1	4490,00	23,19	20,87
2	279	SEMINATIVO	1	506,00	2,61	2,35
2	280	SEMINATIVO	1	5062,00	26,14	23,53
2	287*	SEMINATIVO	1	669,00	3,46	3,11
2	290*	SEMINATIVO	1	2986,00	15,42	13,88
2	297*	SEMINATIVO	1	1033,00	5,33	4,80
2	310*	SEMINATIVO	1	101,00	0,52	0,47

2	316*	SEMINATIVO	1	41,00	0,21	0,19
2	317*	SEMINATIVO	1	31,00	0,16	0,14
2	321*	SEMINATIVO	1	1380,00	7,13	6,41
2	324*	SEMINATIVO	1	1439,00	7,43	6,69
2	340*	SEMIN. ARBOR.	2	827,00	3,84	3,63
2	342*	SEMINATIVO	1	502,00	2,59	2,33
2	364	SEMINATIVO	1	1139,00	5,88	5,29
2	407*	SEMINATIVO	1	459,00	2,37	2,13
2	447*	SEMINATIVO	1	354,00	1,83	1,65
2	521*	SEMINATIVO	1	42,00	0,22	0,20
2	522*	SEMINATIVO	1	464,00	2,40	2,16
2	525*	SEMINATIVO	1	2505,00	12,94	11,64
2	526	SEMINATIVO	1	685,00	3,54	3,18

*Le particelle si riferiscono a standard urbanistici già realizzati da cedere al Comune di Ostra.

Catasto Fabbricati

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(euro)
	2	325		F/1			
	2	326		F/1			

La rappresentazione catastale

X	corrisponde allo stato dell'immobile offerto a garanzia del finanziamento e comunque le difformità rilevate, sono lievi modifiche, che non risultano pregiudizievoli
	non corrisponde allo stato dell'immobile offerto a garanzia del finanziamento e le modifiche rilevate risultano pregiudizievoli ai fini valutativi, per i seguenti motivi:

Si specifica che l'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati, per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

I giudizi espressi non fanno pertanto riferimento e non sono utilizzabili ai fini della dichiarazione resa in atti dagli intestatari come richiesto dalla Legge n. 122 del 30/07/2010 - Art. 19 - commi 14 e 15.

3.2. Descrizione dei confini:

(dovranno essere indicati i confini dei cespiti oggetto di valutazione)

- F.1 partt. 214- 215- 218- 219- 220: strada interna di lottizzazione, prop. Comune di Ostra, prop. Beciani, salvo altri;
- F.2 partt.278-279-280-364-526: strada interna di lottizzazione (via A. Merloni), prop.ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. con sede in ROMA (part. 535), prop. Abbrugiati (part. 446), salvo altri;
- F.1 partt.175-176-179-180-184-185-222-232-234: prop. Plastica Valmisa s.p.a. (mapp. 233), prop. Comune di Ostra (mapp. 223), prop. Beciani (mapp. 194), salvo altri.

3.3. Titolo di Provenienza:

(indicare il tipo di documento da cui si è evinta la provenienza dell'immobile e che si allega alla perizia)

1. Atto di compravendita a rogito notaio Giorgio Sabatini di Ancona del 23/12/1987 rep.n. 120445
2. Atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Guarracino di Ostra del 08/05/2001 rep. n. 19.555/3.924 per l'acquisizione dell'area identificata al foglio 2 part. 216;
3. Atto di compravendita a rogito notaio Guarracino Giuseppe di Ostra stipulato in data 11/12/2002 rep. n. 23.054 stipulato tra le sigg.re Gazzoli Alessandra, La Marca Paola, il sig. Gazzoli Lamberto, l'avv. Pazzaglia Alessandro (procuratore speciale della sig.ra Gazzoli Margherita) e il sig. Bucci Mario (Direttore del "Consorzio zone imprenditoriali provincia di Ancona- ZIPA").
Nell'atto sono evidenziate le seguenti servitù:
 - servitù di metanodotto a favore della SNAM s.p.a. (trascritta ad Ancona il 09/04/1987 al n. 4280 R.P.);
 - servitù di passaggio a favore dei sigg.ri Abbrugiati Adriano e Giuseppino (trascritta ad Ancona il 28/04/1987 ai nn. 4787/4888 R.P.);
 - servitù perpetua a favore del "Consorzio zone imprenditoriali provincia di Ancona- ZIPA" per la realizzazione della rete fognaria consortile che parte dal depuratore fino al fiume Nevola.
4. Atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Guarracino stipulato in data 18/12/2003 rep. n. 25011/5259 tra il Consorzio ZIPA ed il Comune di Ostra.
5. Atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Guarracino stipulato in data 10/09/2008 rep. n. 31567 tra il Consorzio ZIPA ed il Comune di Ostra.

4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

4.1. Tipologia:

(barrare la casella corrispondente)

☐

economiche

☐

medie

☐

superiori

☐

signorili

4.2. Stato conservativo:

(selezionare la voce dal menù a tendina corrispondente)

STATO DI MANUTENZIONE IMMOBILE :	il bene consiste in un terreno edificabile
STATO DI MANUTENZIONE FABBRICATO	fabbricato in corso di costruzione/ristrutturazione

4.3. Dotazione impianti e loro vetustà:

Impianti principali (indicare la vetustà)		Impianti accessori (indicare se presenti)	
Riscaldamento autonomo	vetustà (anni)	Impianto antincendio	
Riscaldamento centralizzato	vetustà (anni)	Impianto allarme	
Impianto elettrico	vetustà (anni)	Condizionamento	
Impianto idraulico	vetustà (anni)		
Ascensore	vetustà (anni)		

4.4. Finiture:

(indicare sommariamente: struttura statica, materiali di facciata, qualità e tipo di pavimenti e rivestimenti, materiali dei serramenti interni ed esterni, ecc.)

Trattasi di terreni edificabili.

5. REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE *dalla documentazione acquisita risulta che:***5.1. Abitabilità/Agibilità:***(indicare gli estremi)***5.2. Vincoli:***(barrare la casella corrispondente)*☐

L'immobile è soggetto a vincolo

☐

L'immobile non è soggetto a vincolo

Indicare il tipo di vincolo

5.3. Convenzioni:*(barrare la casella corrispondente)*☒

L'immobile è soggetto a convenzione

☐

L'immobile non è soggetto a convenzione

Indicare il tipo di convenzione, la durata e le eventuali limitazioni

- Convenzione urbanistica tra il Consorzio ZIPA ed il Comune di Ostra, stipulata in data 16/10/1995 con atto a rogito notaio Giuseppe Sopranzetti rep. n. 4340 per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione ricadenti nel comprensorio denominato "1° Stralcio del Polo Intercomunale per Insediamenti Produttivi in frazione Casine" (progetto urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Ostra n.131 del 21/03/1990);
- Atto a rogito notaio Marcello Macchiarelli stipulato in data 23/09/1999 rep. n. 372 per la modifica dell'art. 3 della sovracitata convenzione , a seguito delle variazioni apportate al Piano di Lottizzazione (variante approvata in via definitiva da parte del Comune di Ostra con atto consiliare n.13 del 07/06/1999);
- Convenzione urbanistica tra il Consorzio ZIPA ed il Comune di Ostra, stipulata in data 07/02/2002 con atto a rogito notaio Giuseppe Guarracino rep.n. 21.295/4293 per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione ricadenti nel comprensorio denominato "2° Stralcio del Polo Intercomunale per Insediamenti Produttivi in frazione Casine" (progetto urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Ostra n.131 del 21/03/1990);
- Convenzione urbanistica tra il Consorzio ZIPA ed il Comune di Ostra, stipulata in data 09/12/2004 con atto a rogito notaio Giuseppe Guarracino rep.n.26.372 per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione ricadenti nel comprensorio denominato "3° Stralcio del Polo Intercomunale per Insediamenti Produttivi in frazione Casine"
- Integrazione alla Convenzione Urbanistica relativa al "3° Stralcio del Polo Intercomunale per Insediamenti Produttivi in frazione Casine" stipulata tra il Consorzio ZIPA ed il Comune di Ostra, in data 16/09/2008 con atto a rogito notaio Giuseppe Guarracino rep. n. 31.583, a seguito della compravendita di terreni avvenuta in data 10/09/2008 rep. n. 31.567.
- Convenzione urbanistica tra il Consorzio ZIPA ed il Comune di Ostra, stipulata in data 04/08/2011 con atto a rogito notaio Giuseppe Guarracino rep.n. 34.033, disciplinante l'urbanizzazione di aree facenti parte del comprensorio destinato a insediamenti produttivi (4° lotto- 1^ e 2^ parte), rettificata in data 22/12/2011 con atto a rogito notaio Giuseppe Guarracino rep. n. 34.302.

6. CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE:

6.1. Riferimenti di mercato:

Parametro Commerciale	MINIMO	MASSIMO residenziale (OMI)	PARAMETRO UTILIZZATO PER LA SUPERFICIE PRINCIPALE
OMI per la zona	€/mq	€/mq	€/mq
Valore commerciale reale del Mercato (fonte Agenzie immobiliari)	€/mq	€/mq	

6.2. Analisi della consistenza e valore dell'immobile:

Calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari (da dettagliare per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione (per il conteggio delle superfici delle pertinenze, si rimanda al DPR n. 138 del 23/3/1998). Nel caso in cui vengano applicati altri coefficienti, riportare nel campo note le motivazioni

Modalità di rilievo:

- ☐ rilievo metrico
- ☐ dal seguente elaborato grafico: elaborati grafici di progetto fornito da richiedente mutuo .

Destinazione	Piano		Superficie	Riferimento catastale	Parametro €/mq	Valore	
Lotti 12-13		mq	11.882	f.1 partt.278-279-280-364-526	57,00	€	677.274,00
Lotto 28.a		mq	5.745	f.1 part. 214	57,00	€	327.465,00
Lotto 28.b		mq	6.954	f.1 part. 215	57,00	€	396.378,00
Lotto 27.a		mq	3.496	f.1. part.218	57,00	€	199.272,00
Lotto 27.b		mq	3.496	f.1 part. 219	57,00	€	199.272,00
Lotto 27.c		mq	3.496	f.1 part. 220	57,00	€	199.272,00
Lotto 26		mq	18.438	f.1 part. 221	57,00	€	1.050.966,00
Fabbricato rurale		mq	148	f.1 part. 144	100,00	€	14.800,00
Area agricola		mq	7.169		2,50	€	17.922,50
							0,00
VALORE DI STIMA COMPLESSIVO						€	3.082.000,00

NOTE

L'elenco dettagliato della valutazione delle singole particelle costituenti l'area agricola è riportato nella "nota integrativa n.3".

7. GIUDIZIO SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA'


☐ Inesistente ☒ Basso ☐ Medio-basso ☐ Medio-alto ☐ Alto

MOTIVAZIONE

Il grado di commerciabilità tiene conto dell'ubicazione, della consistenza dei singoli lotti, del fatto che le opere di urbanizzazione risultano completate e della situazione negativa del mercato immobiliare, specie nelle realtà produttive.

Alla luce di quanto indicato nella presente relazione

X	si ratifica il valore di stima sopraindicato
	non si ratifica il valore di stima sopraindicato
Note:	

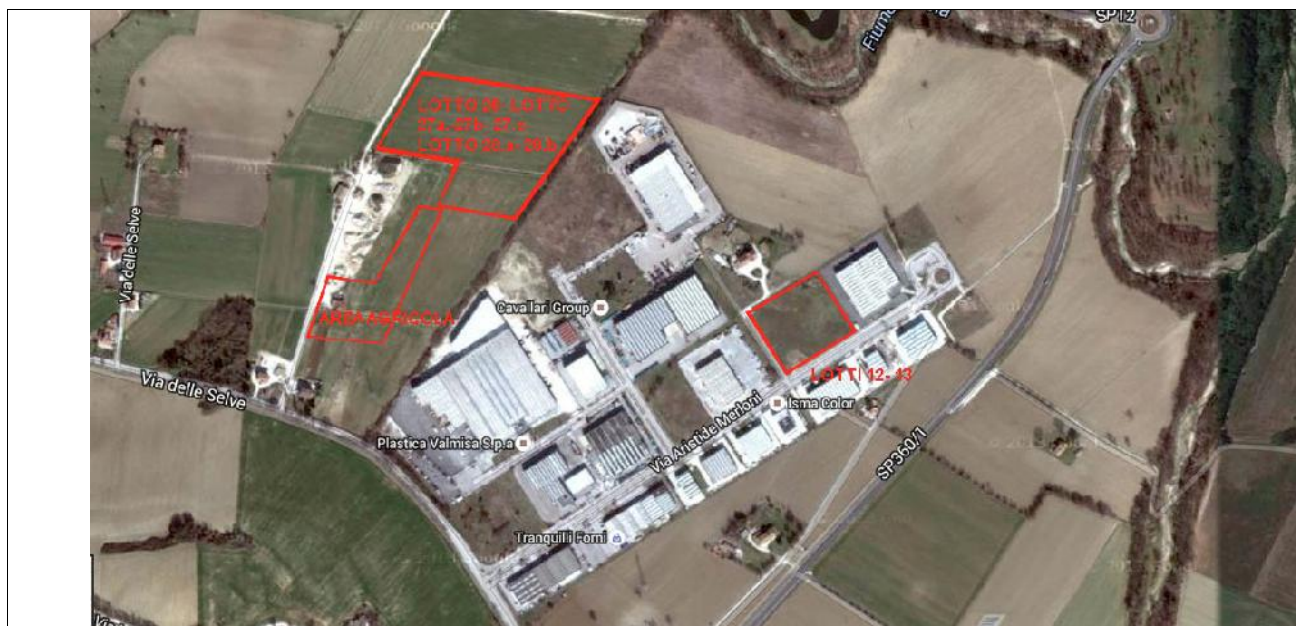
27/08/2015 12:37:00	<p>givedì 27 agosto 2015</p> <p>Perizia n. 1000/2015/2016 - Zona Imprenditoriali Provincia Di Ancona - Zipa - redatto dal tecnico G. FIORENTINO</p> 
---------------------	--

Allegati:

<input type="checkbox"/> TABELLA ANALISI COMPARABILI	<input checked="" type="checkbox"/> DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
<input checked="" type="checkbox"/> ATTO/I DI PROVENIENZA	<input type="checkbox"/> PLANIMETRIE CATASTALI
<input checked="" type="checkbox"/> VISURE CATASTALI	<input checked="" type="checkbox"/> ESTRATTO DI MAPPA C.T.
<input type="checkbox"/> CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	<input type="checkbox"/> ATTI AUTORIZZATIVI
<input type="checkbox"/> CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA'	<input type="checkbox"/> PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Si richiedono:

<input type="checkbox"/> ATTO/I DI PROVENIENZA	<input type="checkbox"/> PLANIMETRIE CATASTALI
<input type="checkbox"/> CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	<input type="checkbox"/> ATTI AUTORIZZATIVI
<input type="checkbox"/> CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA'	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Vista dall'alto della zona



Contesto urbanistico

Esterno fabbricato



Lotti 12 e 13

Lotti 28.a- 28.b

	
Lotti 28.a- 28.b	Lotti 26- 27.a- 27.b- 27.c
	
Porzione di lott. con lotti 26-27 e 28	Fabricato rurale
	
Area agricola	

A 3x2 grid of squares. The background is a light blue color. In the center of the grid, there is a white square. The white square is surrounded by six light blue squares, forming a 3x2 grid. The white square is in the middle of the grid, with light blue squares on all sides. The grid is composed of six squares in total, arranged in two rows and three columns. The central square is white, and the surrounding squares are light blue.