


# 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	 <b>SPF Studio Progetti Finanziari</b> 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	Castelfidardo	Frazione/località	Cerretano	prov	AN
Via	M.Mercatali			n.	snc

## 2. DESCRIZIONE DELL'AREA:

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

Area edificabile sita in Comune di Castelfidardo, loc. Cerretano, contigua ad una vasta Zona Industriale urbanizzata sorta negli a'70. L'area è inserita all'interno del P.R.U.S.S.T. dell'area urbana di Ancona e ricade nel P.R.G. vigente del Comune di Castelfidardo in zona D1" Zone a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, di espansione" da assoggettare a Piano di Lottizzazione. La zona dista circa 2,5 km dal centro cittadino e a circa 10 km di distanza dallo svincolo dell'A14 "Loreto-Porto Recanati", a cui risulta collegata dalla S.P.3.

## 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)*

Area edificabile sita in Comune di Castelfidardo, loc. Cerretano a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, della superficie di mq. 4.790,00. Per l'area in esame non è stato redatto alcun piano attuativo.

**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\_Castelfidardo (AN)****Catasto Terreni**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
(-)	(-)	(-)	(-)	(mq)	(euro)	(euro)
27	2044	SEMIN. ARB	2	4790	30,92	28,45

**Catasto Fabbricati**

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(euro)

**La rappresentazione catastale**

☒ **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)*

prop. Saragoni Lunghi Alberto, Antonio e Federica (mapp. 163 e mapp.2020), prop. Bagaloni Enzo e Daini Amneris (mapp. 2045), prop. Brandoni Sandro (mapp. 1869), 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)*

Atto di compravendita stipulato in data 27/04/2010 a rogito notaio Emanuela Corinaldesi di Jesi rep. n. 39907 tra i sigg.ri Bagaloni Enzo Secondo, Daini Amneris e il sig. Bucci Mario (direttore del Consorzio Zone Industriali della Provincia di Ancona-Z.I.P.A.)

## 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)

<b>STATO DI MANUTENZIONE IMMOBILE :</b>	il bene consiste in un terreno edificabile
<b>STATO DI MANUTENZIONE FABBRICATO</b>	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 non ancora stipulata.

## 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	
Area edificabile		mq	4.790	f.27 part. 2044	30,00	€	143.700,00
							0,00
							0,00
							0,00
							0,00
							0,00
							0,00
							0,00
							0,00
							0,00
VALORE DI STIMA COMPLESSIVO						€	143.000,00

NOTE

## 7. GIUDIZIO SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA'


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

MOTIVAZIONE

Il grado di commerciabilità tiene conto dell'ubicazione, della destinazione urbanistica dell'area, dell'assenza di un Piano Attuativo Approvato e della situazione negativa del mercato immobiliare, specie per le 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 13:04:00	<p>givedì 27 agosto 2015</p> <p>Perizia n. 100/2015  <b>Zone Imprenditoriali Provincia Di Ancona - Zipa</b>          redatta dal tecnico  <b>GIUSEPPE FIORENTINO</b></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



[illegible]

A 2x2 grid of squares. Each square is divided into three vertical sections: a light gray outer section on the left, a light blue middle section, and a light gray outer section on the right. The grid is composed of four squares in total, arranged in two rows and two columns. The squares are separated by thin white lines. The overall layout is symmetrical and minimalist.