


# 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

<b>Comune</b>	Camerano	<b>Frazione/località</b>	Salette	<b>prov</b>	AN
<b>Via</b>	Salette			<b>n.</b>	snc

## 2. DESCRIZIONE DELL'AREA:

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

Area prevista dal P.R.U.S.S.T. - Area urbana di Ancona- Sistema Industriale Intercomunale Aspicio- Musone (S.I.I.A.M), ubicata in Comune di Camerano, loc. Salette, in prossimità della S.P. Cameranense. L'area ha una destinazione mista (industriale, artigianale, commerciale e direzionale) ed è compresa in un sistema di reti infrastrutturali costituito da SS16, ferrovia adriatica, autostrada A14 (dista circa 3 km dallo svincolo di Ancona Sud) , SP Cameranense e limitrofa al torrente Aspicio. L'area, a circa 15 km di distanza dal porto di Ancona, dispone di una buona visibilità dall'autostrada e dalla S.P. n.2 Sirolo- Senigallia.

## 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 inclusa all'interno del P.R.U.S.S.T- Area urbana di Ancona- Sistema Industriale Intercomunale Aspicio- Musone (S.I.I.A.M), ubicata in Comune di Camerano, della superficie di mq. 79.836,00 a destinazione mista (industriale, artigianale, commerciale e direzionale). Allo stato attuale il progetto e la variante sono stati approvati definitivamente; restano da espletare le pratiche per la V.I.A. e la V.A.S. e la stipula della convenzione.

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.

**COMUNE DI Camerano (AN)**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
(-)	(-)	(-)	(-)	(mq)	(euro)	(euro)
17	27	SEMINATIVO	1	1'006,00	5,46	5,72
17	159	SEMINATIVO	1	1'144,00	6,20	6,50
17	220	SEMIN. ARB.	3	72,00	0,28	0,33
17	223	SEMINATIVO	2	990,00	4,60	5,37
17	225	SEMINATIVO	1	3'256,00	17,66	18,50
17	257	SEMIN. ARB.	3	23'276,00	90,16	108,19
17	258	SEMIN. ARB.	3	1'624,00	6,29	7,55
17	259	SEMIN. ARB.	3	1'163,00	4,50	5,41
17	260	SEMIN. ARB.	3	1'074,00	4,16	4,99
20	107	SEMINATIVO	1	5'117,00	27,75	29,07
20	184	SEMINATIVO	1	2'103,00	11,40	11,95
20	187	SEMIN. ARB.	1	395,00	2,14	2,14
20	188	SEMIN. ARB.	1	7,00	0,04	0,04
20	202	SEMINATIVO	1	10'683,00	57,93	60,69
20	203	SEMINATIVO	1	2'855,00	15,48	16,22
20	204	SEMINATIVO	1	1'995,00	10,82	11,33
20	205	SEMINATIVO	1	1'860,00	10,09	10,57
20	206	SEMINATIVO	1	510,00	2,77	2,90
20	207	SEMINATIVO	1	1'980,00	10,74	11,25
20	208	SEMIN. ARB.	1	17'002,00	92,20	92,20
20	209	SEMIN. ARB.	1	4'583,00	24,85	24,85

[illegible]

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:**

I terreni individuati al Foglio 17 partt. 220-258-259 non verranno valutati in quanto sono da cedere al Comune di Camerano.

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)*

Particelle individuate al Foglio 17: via Salette, prop. Coppetti Barbara e Giovanna (F.17 mapp. li 222-224), prop. Bettitoni Claudio Antonio (F.17 mapp. 226).

Particelle individuate al foglio 20: via Salette, prop. Catena Franca, Lucia, Massimo, Mauro e Lucarini Lucia (F.20 mapp. 201), prop. LAMM s.a.s. di Bontempi Annalisa e C. (F.20 mapp. 112), 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 06/03/2008 a rogito notaio Stefano Sabbatini di Ancona, rep. 45.987, tra i sigg.ri Bettitoni Claudio Antonio, Coppetta Barbara, Catena Antonio, Lucarini Lucia e il geom. Bucci Mario (nella qualifica di Direttore del "Consorzio Zone Imprenditoriali Provincia di Ancona- Z.I.P.A.).

Con l'atto sono state costituite n.2 servitù di passaggio pedonale e carrabile:

1. servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del sig. Bettitoni fino a quando non sarà possibile l'accesso diretto dalla futura viabilità prevista dal piano di lottizzazione;
2. servitù di passaggio pedonale e carrabile perenne a favore dei sigg.ri Catena e Lucarini per consentire l'accesso al mappale identificato al Foglio 20 mappale 186; viene inoltre specificato che la consistenza definitiva della fascia soggetta a servitù "verrà definita in sede di progettazione esecutiva del Piano Attuativo".

## 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:*

Il progetto originario del P.R.U.S.S.T. Area Urbana di Ancona- Sistema Industriale Intercomunale Aspio- Musone (S.I.I.A.M.) risulta:

- approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.66 del 20/11/2008;
- approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n.17 del 30/03/2009.

La variante a tale piano è stata:

- adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 12/10/2010;
- approvata definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 29/06/2011.

In seguito all'approvazione definitiva, per modifica della legislazione vigente, sono state richieste da parte della Provincia di Ancona la V.I.A. (Valutazione di Impatto Ambientale) e la V.A.S. (Valutazione di Impatto Strategica).

Tali procedure non sono state presentate e pertanto non si è potuto procedere alla stipula della Convenzione urbanistica.

**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 tra il Comune di Camerano e il Consorzio Z.I.P.A 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	79.836		40,00	€	3.193.440,00
							0,00
							0,00
							0,00
							0,00
							0,00
							0,00
							0,00
							0,00
							0,00
VALORE DI STIMA COMPLESSIVO						€	3.193.000,00

#### NOTE

La valutazione dettagliata per singola particella è riportata nella "nota integrativa" n.2.

## 7. GIUDIZIO SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA'

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


#### MOTIVAZIONE

Il grado di commerciabilità tiene conto dell'ubicazione, della mancata stipula della convenzione con il Comune di Camerano 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:	

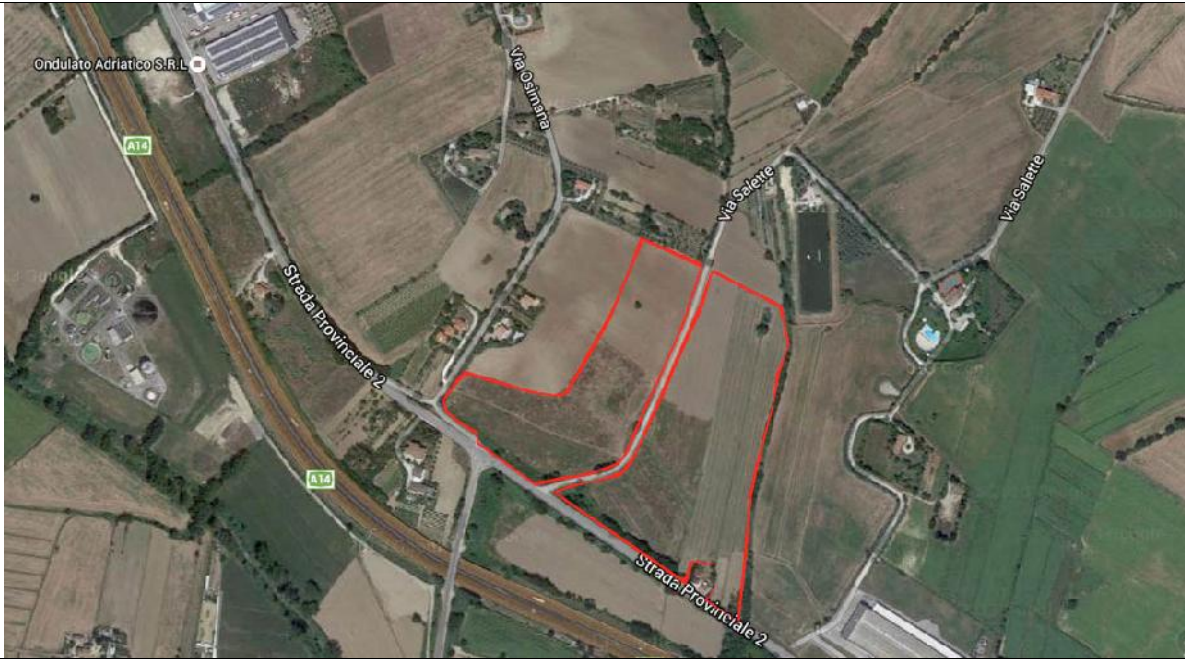
27/08/2015 13:10:00	<p>givedì 27 agosto 2015</p> <p>Perizia n. 1000/2015/2016 Zone Imprenditoriali Provincia Di Ancona - Zipa redatta dal tecnico GIANFRANCESCO FIORENTINO</p> 
---------------------	---

**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



A 2x2 grid of squares. Each square is divided into three vertical sections: a light blue section on the left, a white section in the middle, and a light blue section on the right. The grid is composed of four squares in total, arranged in two rows and two columns. The colors are a soft, pastel blue and a clean white. The sections are separated by thin white lines, and the entire grid is enclosed in a thin black border.