


# ASTE PERIZIA DI STIMA

GIUDIZIARIE.it

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</b> STUDIO PROGETTI FINANZIARI 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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SPF**  
STUDIO PROGETTI FINANZIARI



**1. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Comune	Corinaldo	Frazione/località	S.Isidoro	prov	AN
Via	Strada Provinciale Corinaldese- Via Dell'industria			n.	

**2. DESCRIZIONE DELL'AREA:**

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

Area produttiva sita in località S.Isidoro del Comune di Corinaldo, situata lungo la strada provinciale Corinaldese, a circa 4 km di distanza dal centro cittadino e a circa 19 km di distanza dallo svincolo dell'A14 Marotta- Mondolfo. La zona risulta scarsamente edificata, con opere di urbanizzazione non ancora completate, dista 7 km circa da un'altra zona industriale presente a Corinaldo, ben avviata, sita a ridosso della S.P. 12 dalla parte opposta del centro cittadino, in direzione di Ostra Vetere.

**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)

Vasta area produttiva denominata " Comprensorio Industriale Z.I.P.A." a destinazione artigianale, industriale, commerciale e direzionale in parte parzialmente urbanizzata e in parte da urbanizzare.

Nel dettaglio:

- sono state realizzate 34.628,00 mq di strade e 2.246,00 mq di verde;
- le aree edificabili urbanizzate occupano una superficie di mq. 41.921,00;
- le aree destinate a standard urbanistici (strade- parcheggi e verde) individuabili catastalmente occupano una superficie di mq. 142.464,00;
- le aree edificabili individuabili catastalmente non ancora urbanizzate occupano una superficie di mq. 46.857,00
- le aree non ancora frazionate destinate a standard urbanistici e a superfici edificabili occupano una superficie di mq. 48.944,00

Completano la proprietà una casa colonica, attualmente allo stato di rudere, con pertinenze, tre cabine enel e un'area agricola della superficie di mq. 31.817,00.



**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\_Corinaldo (AN)****Catasto Terreni**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
(-)	(-)	(-)	(-)	(mq)	(euro)	(euro)
12	4**	PRATO	3	3300,00	4,26	3,24
		PASCOLO	3	1590,00	1,15	0,57
12	10**	SEMINATIVO	3	2100,00	7,59	8,13
		PASCOLO ARB.	3	6350,00	3,28	1,31
12	17**	PASCOLO ARB.	3	1050,00	0,54	0,22
12	18**	SEMINATIVO	3	600,00	2,17	2,32
		CANNETO	3	80,00	0,12	0,08
12	19**	SEMINATIVO	3	184,00	0,67	0,71
12	30**	SEMINATIVO	3	7019,00	25,38	27,19
		PASCOLO ARB.	3	501,00	0,26	0,10
12	32	SEMINATIVO	3	23020,00	83,22	89,17
12	69**	SEMINATIVO	3	1276,00	4,61	4,94
		PASCOLO ARB.	3	3324,00	1,72	0,69
12	114*	SEMIN. ARBOR.	6	1879,00	3,88	5,34
12	138*	SEMIN. ARBOR.	6	4969,00	10,27	14,11
12	140**	SEMIN. ARBOR.	5	2794,00	7,21	8,66
12	146**	SEMIN. ARBOR.	5	3606	9,31	11,17
12	150**	SEMIN. ARBOR.	6	2475,00	5,11	7,03
12	158**	SEMIN. ARBOR.	5	4853,00	12,53	15,04
12	391**	SEMIN. ARBOR.	6	2993,00	6,18	8,50
12	394**	SEMIN. ARBOR.	6	2121,00	4,38	6,02
		PASCOLO	3	1500,00	1,08	0,54
12	401**	SEMINATIVO	4	2434,00	6,91	8,17
		PASCOLO ARB.	3	551,00	0,28	0,11
12	403**	SEMINATIVO	4	2201,00	6,25	7,39
12	406**	SEMINATIVO	4	2886,00	8,20	9,69
		PASCOLO	3	4900,00	3,54	1,77
12	414	SEMIN. ARBOR.	6	99,00	0,20	0,28
12	425	PASCOLO	3	5102,00	3,69	1,84
12	426	PASCOLO	3	9500,00	6,87	3,43
12	427	PASCOLO	3	9500,00	6,87	3,43
12	429**	SEMINATIVO	4	741,00	2,10	2,49

		PASCOLO	3	4700,00	3,40	1,70
12	434	SEMINATIVO	4	9403,00	26,71	31,57
12	435**	SEMINATIVO	4	1212,00	3,44	4,07
12	442**	PRATO	2	212,00	0,44	0,27
12	451**	SEMINATIVO	2	707,00	3,29	3,10
12	452**	SEMINATIVO	2	206,00	0,96	0,90
12	453**	SEMINATIVO	2	145,00	0,67	0,64
12	456**	SEMINATIVO	2	2556,00	11,88	11,22
		PASCOLO	3	11000,00	7,95	3,98
12	459	SEMINATIVO	4	9820,00	27,89	32,97
12	462**	SEMINATIVO	4	2190,00	5,99	7,08
12	464*	SEMINATIVO	3	1778,00	6,43	6,89
		PASCOLO	3	8000,00	5,78	2,89
12	465**	SEMINATIVO	3	232,00	0,84	0,90
12	472	SEMIN. ARBOR.	3	3572,00	13,84	13,84
12	475	SEMIN. ARBOR.	3	3572,00	13,84	13,84
12	476	SEMIN. ARBOR.	3	3572,00	13,84	13,84
12	495**	SEMIN. ARBOR.	6	3102,00	6,41	8,81
12	496**	SEMIN. ARBOR.	6	3869,00	7,99	10,99
12	497**	SEMIN. ARBOR.	5	2075,00	5,36	6,43
12	498**	SEMIN. ARBOR.	5	1646,00	4,25	5,10
12	504**	SEMINATIVO	2	307,00	1,43	1,35
		PASCOLO	3	5800,00	4,19	2,10
12	506	PASCOLO	3	8533,00	6,17	3,08
12	508**	SEMIN. ARBOR.	5	1394,00	3,60	4,32
12	509**	SEMIN. ARBOR.	5	1357,00	3,50	4,20
12	522	SEMIN. ARBOR.	3	20062,00	77,71	77,71
		PASCOLO ARB.	3	5316,00	2,75	1,10
12	524	SEMIN. ARBOR.	3	2137,00	8,28	8,28
12	530*	SEMIN. ARBOR.	3	526,00	2,04	2,04
12	531*	SEMIN. ARBOR.	3	174,00	0,67	0,67
12	532*	SEMIN. ARBOR.	3	1239,00	4,80	4,80
12	533*	SEMIN. ARBOR.	3	149,00	0,58	0,58
12	534*	SEMIN. ARBOR.	3	131,00	0,51	0,51
12	535*	SEMIN. ARBOR.	3	27	0,10	0,10
12	546*	PRATO	2	42,00	0,09	0,05
12	548	SEMIN. ARBOR.	3	5861,00	22,70	22,70
12	553	SEMIN.	3	2137,00	8,28	8,28



		ARBOR.				
12	554	SEMIN. ARBOR.	5	341,00	0,88	1,06
		PASCOLO	3	3200,00	2,31	1,16
12	556**	SEMIN. ARBOR.	5	590,00	1,52	1,83
12	572*	SEMINATIVO	2	11935,00	55,48	52,39
12	573**	SEMINATIVO	2	3555,00	16,52	15,61
12	574**	SEMINATIVO	2	2652,00	12,33	11,64
12	578**	SEMIN. ARBOR.	5	2574,00	6,65	7,98
12	579	SEMIN. ARBOR.	5	524,00	1,35	1,62
12	580	SEMIN. ARBOR.	4	3998,00	12,39	13,42
12	581**	SEMIN. ARBOR.	4	10,00	0,03	0,03
12	582**	SEMIN. ARBOR.	6	9144,00	18,89	25,97
12	583	SEMIN. ARBOR.	6	2140,00	4,42	6,08
12	584	SEMINATIVO	3	1608,00	5,81	6,23
		VIGNETO	2	238,00	2,03	1,35
12	585**	VIGNETO	2	290,00	2,47	1,65
12	586	SEMIN. ARBOR.	4	5659,00	17,54	19,00
12	587**	SEMIN. ARBOR.	4	1344,00	4,16	4,51
		PASCOLO	3	5568,00	4,03	2,01
12	599*	SEMIN. ARBOR.	4	6025,00	18,67	20,23
12	600**	SEMIN. ARBOR.	4	8050,00	24,94	27,02
12	601**	SEMIN. ARBOR.	4	1395,00	4,32	4,68
12	632	SEMIN. ARBOR.	6	6200,00	12,81	17,61
12	633**	SEMIN. ARBOR.	6	382,00	0,79	1,09
12	634	SEMINATIVO	3	4263,00	15,41	16,51
12	635**	PASCOLO	3	101,00	0,08	0,04
12	636	SEMIN. ARBOR.	6	8404,00	17,36	23,87
12	637**	SEMIN. ARBOR.	6	2670,00	5,52	7,58
12	638	SEMIN. ARBOR.	6	3,00	0,01	0,01
19	1	CANNETO	3	340,00	0,53	0,35
		PASCOLO	2	400,00	0,37	0,17
19	291	PASCOLO	2	170,00	0,16	0,07
19	292	PASCOLO	2	970,00	0,90	0,40
19	293	SEMINATIVO	3	610,00	2,21	2,36
19	294	SEMINATIVO	3	1360,00	4,92	5,27
19	295	SEMINATIVO	3	1194,00	4,32	4,62
19	296	SEMINATIVO	3	26510,00	95,84	102,68
19	297	SEMINATIVO	3	263,00	0,95	1,02

\*Le particelle si riferiscono a standard urbanistici già realizzati

**\*\*Le particelle si riferiscono a standard urbanistici da realizzare**

### Catasto Fabbricati

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(euro)
	12	72	2	A/3	1	11,5	403,87
	12	72	3	D/10			706,00
	12	130		D/1			123,95
	12	510		D/1			82,63
	12	511		D/1			82,63

### 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:**

Le particelle n.510 e 511 risultano ancora intestate a "Consorzio per la costruzione e la gestione della zona industriale annessa al porto di Ancona" con sede in Jesi, p.iva 00503490427

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)*

S.P. 17 "dell'Acquasanta", strada vicinale Passo dell'Acquedotto, Fiume Cesano

**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 a rogito notaio Giorgio Sabatini stipulato in data 28/07/1973 rep. n. 96846 fascicolo n. 16972 tra i sigg.ri Brunori Giovanni e Brunori Querenghi Lodovico (proprietari) e l'avv. Bartolini Sergio (presidente del "Consorzio per la "costruzione e la gestione della Zona Industriale della Provincia di Ancona- Z.I.P.A.)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SPF  
STUDIO PROGETTI FINANZIARI





#### 4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

##### 4.1. Tipologia:

(barrare la casella corrispondente)

☐

economiche

☐

medie

☐

superiori

☐

signorili

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

##### 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**5. REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE** *dalla documentazione acquisita risulta che:***5.1. Abitabilità/Agibilità:***(indicare gli estremi)*ASTE  
GIUDIZIARIE.it**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

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

L'immobile è soggetto a convenzione

☐

L'immobile non è soggetto a convenzione

ASTE  
GIUDIZIARIE.itASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Convenzione tra il Comune di Corinaldo ed il "Consorzio Z.I.P.A." stipulata in data 28/08/1976 rep. 174 a rogito dott. Vincenzo Zingaretti, resa esecutiva dal Co.Re.Co il 24/09/1976 prot. n.18020, per la definizione dei relativi impegni in merito al Piano di Lottizzazione:

- Adottato con Delibera C.C. n.40 del 15/04/1975;
- Approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regione Marche n. 2372 del 30/06/1976;
- Prorogato con Delibera C.C. n.119 del 31/10/1991;
- Variato (trasformazione di una parte dell'area da zona industriale D1 a zona artigianale, commerciale e direzionale D2) il cui progetto è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.44 del 20/03/1994 e approvato dalla Provincia di Ancona in data 15/02/1995 n.87;
- Variato (diversa distribuzione planimetrica delle superfici edificabili e modifica della viabilità distributiva interna e degli spazi destinati a verde e parcheggi) il cui progetto è stato adottato ed approvato dal Consiglio del Comune di Corinaldo con le deliberazioni n.56 del 18/05/1995, n.67 del 09/06/1995 (visto Co.Re.Co. 6/07/1985 prot. n. 5942/95) e n. 94 del 22/09/1995 (visto Co.Re.Co del 15/12/1995 prot. n. 11184).

Con l'atto modificativo di convenzione di lottizzazione stipulato a rogito notaio Lucilla Lattanzi rep. n. 7270 in data 26/10/2004 viene prorogato il tempo massimo per eseguire le opere di urbanizzazione primaria fino al 26/10/2014, prorogata dall'art. 30 comma 3bis della Legge 09/08/2013 n.98 di ulteriori 3 anni e pertanto la nuova scadenza è fissata al 26/10/2017.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SPF  
STUDIO PROGETTI FINANZIARI



## 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
Aree edificabili urbanizzate		mq	41.921		40,00	€ 1.676.840,00
Aree edificabili non urbanizzate		mq	46.857		22,00	€ 1.030.854,00
Aree da definire (edificabili+ standard urbanistici)		mq	71.836		16,00	€ 1.149.376,00
Aree agricole		mq	31.817		2,50	€ 79.542,50
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
VALORE DI STIMA COMPLESSIVO						€ 3.936.000,00

#### NOTE

L'elenco dettagliato per singola particella della valutazione è riportato nella "nota integrativa n.3". Le particelle relative agli standard urbanistici e alle cabine enel non sono state valutate in quanto sono da cedere al Comune.

## 7. GIUDIZIO SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA'

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

MOTIVAZIONE

**SPF**  
STUDIO PROGETTI FINANZIARI





Il grado di commerciabilità tiene conto dell'ubicazione, della presenza di un'altra zona industriale nel Comune di Corinaldo ben avviata e del fatto che le opere di urbanizzazione non sono ancora state completate.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SPF  
STUDIO PROGETTI FINANZIARI




## 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:

La revisione ha riguardato la rettifica della consistenza del mappale 522 per cui non era stata considerata la superficie di una porzione e si è provveduto ad inserire anche la particella 72, considerando il solo ente urbano in quanto il fabbricato colonico che insiste sulla particella dovrà essere demolito. Tutte le altre ipotesi restano invariate rispetto alla precedente versione. La presente integrazione non ha riguardato l'aggiornamento dei valori.

03/03/2020	
------------	--

## 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"/>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it