


PERIZIA DI STIMA

Soggetto richiedente	ZIPA Consorzio Zone Imprenditoria Provincia Di Ancona
C.Fisc./P.IVA	
Tipo operazione	
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	19/6/2015

1. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Comune	Jesi	Frazione/località		prov	AN
Via	Dell'industria			n.	6

2. DESCRIZIONE DELL'AREA:

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

L'agglomerato circostante si presenta edificato da fabbricati di massimo tre livelli fuori terra con struttura portante in calcestruzzo armato o prefabbricato costruiti intorno ai primi anni ottanta. La zona è industriale, ma discretamente collegata al centro città ed alle principali vie di comunicazione.

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)

Gli immobili in oggetto di stima sono composti da cinque uffici collocati al piano secondo, uno al piano primo, un negozio al piano terra con annesso locale di sgombero al piano interrato e tre magazzini al piano interrato. Gli uffici, di superficie compresa tra i 76 mq ed i 410 mq, hanno tutti divisioni interne in pareti attrezzate e servizi igienici autonomi fatta eccezione per i sub 100, 101 e 102 che presentano parete divisorie in cartongesso. Il negozio, accessibile da un corridoio parallelo alla galleria centrale del piano terra, si presenta privo di tramezzature interne ed è dotato di due servizi igienici. I magazzini sono tutti di pianta rettangolare senza divisioni di spazi interni e dispongono tutti di bocche di lupo per l'illuminazione naturale.

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_Jesi (AN)**Catasto Terreni**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
(-)	(-)	(-)	(-)	(mq)	(euro)	(euro)

Catasto Fabbricati

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(euro)
	38	108	91	A/10	1	6,0	1998,69
	38	108	101	A/10	1	10,0	3331,15
	38	108	30	C/1	6	270,0	3597,64
	38	108	87	A/10	1	4,0	1332,46
	38	108	88	A/10	1	5,5	1832,13
	38	108	100	A/10	1	7,5	2498,36
	38	108	102	A/10	2	16,5	6433,76
	38	108	24	C/2	3	40,0	70,24
	38	108	25	C/2	3	42,0	73,75
	38	108	27	C/2	3	42,0	73,75

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)

I beni confinano su un lato con il corridoio di distribuzione condominiale, con due lati con altre unità immobiliare e con un lato verso l'esterno.

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 acquisto rogitato dal Notaio Giovanni Ronaldi in data 15/11/2000 repertorio n.24188. Gli immobili risultano in piena proprietà intestati al "CONSORZIO ZONE IMPRENDITORIALI PROVINCIA DI ANCONA IN SIGLA ZIPA"

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 :	Buono - l'immobile presenta delle condizioni di lieve usura riconducibili al normale uso quotidiano
STATO DI MANUTENZIONE FABBRICATO	Buono - il fabbricato presenta delle condizioni di lieve usura riconducibili alla normale azione degli agenti atmosferici

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	10
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.)

Il fabbricato risulta essere un edificio con struttura in calcestruzzo armato costruito nel 2000. La tipologia del centro direzionale risulta avere un taglio piuttosto moderno con ampie vetrate e facciate finite con intonaco bianco e frangisole metallici. Le finiture interne sono di buon livello: tutte le unità presentano un pavimento galleggiante per il passaggio degli impianti, controsoffitti ispezionabili da ufficio in moduli da 60x60 cm e divisioni interne prevalentemente realizzati con pareti attrezzate. Gli impianti sia termico che di climatizzazione sono regolabili in temperatura e velocità dell'aria su ogni unità e lavorano con caldaia centralizzata e fancoil a terra autonomi per ogni ambiente. Lo stato manutentivo delle singole unità così come degli spazi condominiali è buono e con finiture piuttosto buone e di qualità.

5. REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE *dalla documentazione acquisita risulta che:*

Costruzione realizzata con C.E. n.11/00 del 29/2/2000; DIA n.P0'617 del 5/7/2005; DIA n.P0813 del 9/9/2005; DIA n.P0501 del 7/6/2005; DIA n. P0501 del 7/6/2005. E' inoltre presente la SCIA n.4622 del 8/2/2012 per modifiche interne relativa ai sub 92 e 93 conclusa con comunicazione di fine lavori n.16832 del 3/5/2012. Solamente il sub 89 presente un tramezzo interno di cartongesso non autorizzato. Tutti gli altri sub presentano divisioni interne in pareti attrezzate non soggette ad autorizzazione edilizia nè ad accatastamento.

5.1. Abitabilità/Agibilità:*(indicare gli estremi)*

Sono presenti i seguenti certificati di agibilità: certificato di agibilità n.1521 del 3/8/2001; certificato di agibilità n.A0062; certificato di agibilità n.A0080 del 4/1/2006; certificato di agibilità n.A0075 del 3/10/2005; certificato di agibilità n.A0054 del 9/6/2005; certificato di agibilità n.A0055 del 13/6/2005

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

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	1000€/mq	1400€/mq	1550€/mq
Valore commerciale reale del Mercato (fonte Agenzie immobiliari)	1000€/mq	1700€/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: planimetria catastale fornito da cliente .

Destinazione	Piano		Superficie	Riferimento catastale	Parametro €/mq	Valore	
Ufficio	P2	mq	118	91	1.550,00	€	182.900,00
Ufficio	P2	mq	220	101	1.400,00	€	308.000,00
negozio	PT	mq	248	30	1.350,00	€	334.800,00
Ufficio	P2	mq	76	87	1.650,00	€	125.400,00
Ufficio	P2	mq	118	88	1.550,00	€	182.900,00
Ufficio	P2	mq	182	100	1.500,00	€	273.000,00
Ufficio	S1-P1	mq	467	102	1.350,00	€	630.450,00
Magazzino	S1	mq	40	24	495,00	€	19.800,00
Magazzino	S1	mq	40	25	495,00	€	19.800,00
Magazzino	S1	mq	40	27	495,00	€	19.800,00
VALORE DI STIMA COMPLESSIVO						€	2.096.000,00

NOTE

locali di sgombero annessi a negozi od uffici=30%, lastrico solare=30%

7. GIUDIZIO SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ


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

MOTIVAZIONE

il grado di commerciabilità è stimato basso a causa dell'andamento del mercato immobiliare per immobili analoghi

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:	

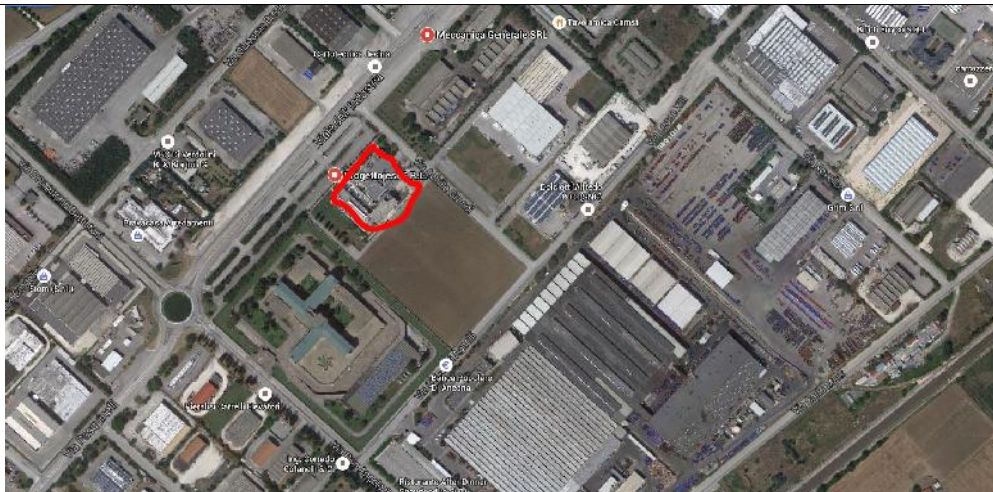
27/08/2015 13:25:00	<p>giovedì 27 agosto 2015</p> <p>Perizia presentata al Consorzio Zone Imprenditoria Provincia Di Ancona redatta dal Giuseppe</p> 
---------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Allegati:

<input checked="" type="checkbox"/> TABELLA ANALISI COMPARABILI	<input checked="" type="checkbox"/> DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
<input checked="" type="checkbox"/> ATTO/I DI PROVENIENZA	<input checked="" type="checkbox"/> PLANIMETRIE CATASTALI
<input checked="" type="checkbox"/> VISURE CATASTALI	<input type="checkbox"/> ESTRATTO DI MAPPA C.T.
<input type="checkbox"/> CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	<input type="checkbox"/> ATTI AUTORIZZATIVI
<input checked="" 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



esterno del fabbricato



ingresso





ufficio sub 102



ufficio sub 102

	
bagno ufficio sub 102	ufficio sub 102
	
deposito S1 sub 102	magazzino sub 24
	
magazzino sub 25	ufficio sub 88
	
ufficio sub 88	ufficio sub 100

	
ufficio sub 100	ufficio sub 30