


# 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	Jesi	Frazione/località		prov	AN
Via	R.Scotellaro, Via Salvemini, Via E.Rossi, Via G. Latini			n.	snc

## 2. DESCRIZIONE DELL'AREA:

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

Area edificabile parzialmente urbanizzata e lotto edificabile siti nella zona industriale, di recente formazione del Comune di Jesi a circa 900 m di distanza l'uno dall'altro, a circa 2 km di distanza dallo svincolo della SS76- JESI EST .

## 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)*

Trattasi n.2 lotti edificabili individuati all'interno dell'ambito "Cartiere Vecchie" del Comune di Jesi.

In particolare:

- il "Lotto 1" della superficie complessiva di mq. 15.528,00 circa, comprensiva delle aree da cedere al comune per le opere di urbanizzazione primaria, non risulta né urbanizzato né frazionato; ricadente nel PRG del Comune di Jesi in ambito TE2.2 "Città consolidata con prevalenza di attività economiche (art. 31 delle NTA)";

- il "Lotto 2" della superficie complessiva di mq. 3.381, è situato all'interno di una zona urbanizzata; esso ricade nel PRG in ambito TT1.8- "Ambiti di nuova urbanizzazione (art. 34 delle NTA)" su di esso insiste un vecchio rudere colonico.

Completano la proprietà n.2 cabine enel, ed aree da cedere al Comune (F.38 partt. 173, 205, 206, 207 e 208), che non verranno valutate.

### 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)
38	173	PASCOLO	3	1'084,00	0,78	0,39
38	205	PASCOLO	3	293,00	0,21	0,11
38	206	PASCOLO	3	75,00	0,05	0,03
38	207	PASCOLO	3	1'209,00	0,87	0,44
38	208	PASCOLO	3	310,00	0,22	0,11
53	77	SEMINATIVO	1	552,00	4,85	3,42
53	134	CANNETO	2	175,00	0,45	0,27
53	709	SEMIN. ARB.	4	3'403,00	17,58	15,82
53	710	SEMIN. ARB.	4	912,00	4,71	4,24
53	720	PASCOLO	4	118,00	0,05	0,02
53	753	INCOLTO PROD.	1	300,00	0,03	0,02
53	754	INCOLTO PROD.	1	60,00	0,01	0,01
53	992	CANNETO	2	4,00	0,01	0,01
53	993	PASCOLO	4	2'019,00	0,94	0,42
53	995	PASCOLO	4	60,00	0,03	0,01
53	996	PASCOLO	4	331,00	0,15	0,07
53	997	CANNETO	2	119,00	0,31	0,18
53	998	SEMIN. ARB.	4	290,00	1,50	1,50
53	999	PASCOLO	4	4,00	0,01	0,01
53	1013	AREA RURALE		306,00		
53	1019	CANNETO	2	21,00	0,05	0,03
53	1020	VIGNETO	2	50,00	0,46	0,28
53	1031	SEMINATIVO	1	126,00	1,11	0,78
53	1043	SEMIN. ARB.	4	774,00	4,00	3,60
53	1048	INCOLTO PROD.	1	30,00	0,01	0,01
53	1052	INCOLTO PROD.	1	155,00	0,02	0,02
53	1233	PASCOLO	4	528,00	0,25	0,11
53	1234	PASCOLO	4	1'743,00	0,81	0,36
53	1235	PASCOLO	4	1'426,00	0,66	0,29
53	1236	CANNETO	2	156,00	0,40	0,24
53	1237	CANNETO	2	271,00	0,70	0,42
53	1238	CANNETO	2	30,00	0,08	0,05
53	1239	SEMIN. ARB.	4	581,00	3,00	2,70
53	1240	SEMIN. ARB.	4	43,00	0,22	0,20
53	1241	PASCOLO	4	308,00	0,14	0,06
53	1244	CANNETO	2	6,00	0,02	0,01
53	1245	AREA RURALE		22,00		
53	1248	SEMINATIVO	1	22,00	0,19	0,14
53	1249	SEMINATIVO	1	18,00	0,16	0,11

53	1250	SEMIN. ARB.	4	21,00	0,11	0,10
53	1255	SEMIN. ARB.	4	4,00	0,02	0,02
53	1256	SEMIN. ARB.	4	2,00	0,01	0,01
53	1823	SEMIN. ARB.	4	74,00	0,38	0,34
53	1825	SEMIN. ARB.	4	464,00	2,40	2,16
53	732	SEMIN. ARB.	2	1'308,00	10,13	7,77
53	741	SEMIN. ARB.	2	1'175,00	4,10	6,98
53	1772	ENTE URBANO		898,00		

**Catasto Fabbricati**

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(euro)
	53	1772		F/2			
	38	70		D/1			103,29
	39	186		D/1			124,00

**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:**

I terreni individuati al foglio 53 partt. 995- 1241- 1255- 1823-1825, le particelle individuate al Foglio 38 con i numeri 173, 205, 206, 207 e 208, da cedere al Comune, e le due cabine Enel non verranno valutate.

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)*

Lotto 1: prop. Cionna Argeo (mapp. 1011), prop. Comune di Jesi (mapp. 129), via Scotellaro, via Salvemini, salvo altri

Lotto 2: via Rossi, prop. Amici Maria Teresa (mapp. 743), via Latini, prop. CO.IM s.r.l., 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)*

Lotto 1: atto di compravendita del 15/11/1985 a rogito notaio Rinaldi di Jesi rep. n. 24285 tra il Consorzio ZIPA e il Comune di Jesi.

Lotto 2: atto di compravendita del 22/05/2003 a rogito notaio Pane di Jesi rep. n. 55090 tra il Consorzio ZIPA e i sigg.ri Amici Marcella e Famigliani Fausto.

Gli atti di acquisto non sono stati messi a disposizione per la redazione della perizia; i dati sono stati ricavati dalle visure storiche catastali.

## 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

## 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
Lotto 1		mq	14.618		70,00	€ 1.023.260,00
Lotto 2		mq	3.381	f.53 p.732-741-1772	90,00	€ 304.290,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
VALORE DI STIMA COMPLESSIVO						€ 1.327.000,00

#### NOTE

## 7. GIUDIZIO SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA'

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


#### MOTIVAZIONE

Il grado di commerciabilità tiene conto dell'ubicazione, della consistenza dei singoli lotti, 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 13:03:00	<p>givedì 27 agosto 2015</p> <p>Perizia n. 1000/2015/2016  <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
	
Lotto 1	Lotto 1

Lotto 1	Contesto urbanistico lotto 2
Lotto 2	Rudere nel lotto 2
<div></div>	<div></div>
<div></div>	<div></div>

[illegible]