

georilievi

"Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca"

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Gianluca Zuccaro, libero professionista con studio in Fabriano (AN), Via Fabio Filzi n. 75, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 1423, a seguito dell'incarico conferitogli dal giudice delegato, su richiesta del Dott. Fabrizio MANCINELLI e dall'Avv. Guglielmo PERICOLI, di "ACCERTARE IL VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA effettuati i dovuti sopralluoghi e rilievi diretti presso gli immobili e sulla base di elementi desunti dalla documentazione a disposizione, si è posto in grado di riferire quanto segue.

CRITERI GENERALI

I beni oggetto di stima sono composti da capannoni industriali, laboratori, abitazioni ed aree con varie destinazioni urbanistiche, site in Italia nei comuni di Osimo, Castelfidardo, Santa Maria Nuova e Recanati ed in Slovacchia, nel Comune di Povazany.

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto congruo addivenire attraverso il metodo sintetico comparativo, attribuendo alla superficie commerciale il più probabile valore a metro quadrato riferito ad immobili aventi caratteristiche simili, tenuto conto delle condizioni favorevoli o sfavorevoli che possono su di essi influire e del particolare momento del mercato immobiliare.

La superficie commerciale comprende, oltre la superficie calpestabile, anche le murature interne ed esterne per intero e quelle confinanti con altra proprietà per il 50%; alle superfici con destinazione accessoria quali garage, cantine, soffitte ecc., è stato applicato un coefficiente di riduzione riferito alla peculiarità del bene.

Dato il ridotto tempo avuto a disposizione, tutti i dati relativi agli atti urbanistici, sono stati forniti dalle parti; resta dunque da effettuare una puntuale verifica urbanistica previo accesso presso i competenti uffici comunali.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole fornite dalle parti, sono emerse difformità consistenti in alcuni casi in piccoli ampliamenti di cui si dovrà verificare la conformità, ma che per tipologia e dimensione sono risultati sostanzialmente di poca importanza rispetto al valore del bene e come tali esclusi prudenzialmente dalla valutazione espressa.

DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Unità Immobiliari site nel Comune di CASTELFIDARDO - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	26	565		D/7			Euro 3.399,84
2	36	20		D/7			Euro 4.326,88

Immobili siti nel Comune di CASTELFIDARDO - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito	
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	36	232		-	SEMN ARBOR	2		17	60		Euro 11,36	Euro 10,45
2	36	236		-	SEMN ARBOR	2		07	86		Euro 5,07	Euro 4,67

georilievi

"Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca"

Immobili siti nel Comune di CASTELFIDARDO - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito	
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	36	195		-	SEMIN ARBOR	2		03	66		Euro 2,36	Euro 2,17
2	36	198		-	SEMIN ARBOR	2		05	92		Euro 3,82	Euro 3,52

Unità Immobiliari site nel Comune di SANTA MARIA NUOVA - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	17	161		D/1			Euro 123,95
2	17	222	8	D/7			Euro 12.812,00
3	17	222	9	D/7			Euro 21.006,00
4	17	222	10	D/7			Euro 17.784,00
5	17	222	11	D/7			Euro 1.114,00

Immobili siti nel Comune di SANTA MARIA NUOVA - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito	
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	17	18		-	SEMINATIVO	1	2	32	40		Euro 120,02	Euro 114,02
2	17	141		-	SEMINATIVO	1		22	64		Euro 11,69	Euro 11,11
3	17	388		AA	SEMINATIVO	1	2	80	45		Euro 144,84	Euro 137,60
				AB	ULIVETO			13	12		Euro 4,40	Euro 5,42

georilievi

"Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca"

Di seguito si procederà alla redazione della stima per singoli lotti omogenei.

Lotto n. 1 (Capannone industriale e area edificabile in Comune di Santa Maria Nuova)

Dati generali

L'intero compendio è composto da uno stabilimento industriale di rilevanti dimensioni con area circostante asfaltata e recintata, oltre a residua area allo stato attuale coltivata.

Gran parte di detta superficie secondo il vigente PRG ha capacità edificatoria.

Per tale motivo la valutazione dell'immobile è stata suddivisa in due parti, la prima riguarda il capannone con area circostante ad esso funzionale e la seconda il terreno edificabile.

Il tutto è ubicato nel tratto terminale di Via Scarpara Alta, in corrispondenza con l'intersezione di via Pradellona.

Capannone

Elenco Autorizzazioni Edilizie

Concessione Edilizia n. 62/80 del 27/11/1980;

Concessione Edilizia n. 2/89 del 14/02/1989;

Concessione Edilizia n. 101/89 del 21/12/1989 in variante;

Concessione Edilizia n. 14/93 del 15/04/1993 Variante in sanatoria;

Concessione Edilizia n. 118/93 del 13/03/1993 in Variante;

Abitabilità pratica 62/80-2/89 del 06/10/1993.

Concessione Edilizia n. 109/00 del 22/09/2000;

Concessione Edilizia n. 167/00 del 09/03/2001 in Variante;

D.I.A. n. 40/01 del 23/03/2001;

D.I.A. n. 134/01 del 24/09/2001;

Concessione Edilizia in sanatoria n. 137/01 del 13/12/2001 in Variante;

Concessione Edilizia n. 26/02 del 03/03/2003;

Permesso di costruire n. 9/07 del 08/06/2007;

Autorizzazione SUAP n. 2/07 del 08/06/2007;

Variante I con D.I.A. n. 5650 del 13/07/2009;

Agibilità n. 5970 del 28/07/2009;

georilievi

"Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca"

Permesso di costruire n. 118/08 del 22/12/2008
Autorizzazione SUAP n. 11/08 del 22/12/2008;
Agibilità n. 5596 del 19/07/2010

Descrizione e conformità catastale

L'edificio comprensivo di aree esterne comuni ed esclusive è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Nuova al foglio 17 con i seguenti dati:

- mappale 222 sub. 8 Categoria D/7 Rendita € 12.812,00;
- mappale 222 sub. 9 Categoria D/7 Rendita € 21.006,00;
- mappale 222 sub. 10 Categoria D/7 Rendita € 17.784,00;
- mappale 222 sub. 11 Categoria D/7 Rendita € 1.114,00;
- mappale 161 Categoria D/1 Rendita € 123,95 (cabina elettrica);

il tutto intestato a:

Le planimetrie catastali presentano difformità nello scomparto interno e nella posizione di alcune aperture.

Stato di fatto

Ha superficie in pianta pari a mq. 13.255 internamente così suddivise: mq. 13.000 funzionali alla attività produttiva e mq. 930 circa, su più piani destinati ad ufficio, di cui mq. 290 (posizionati al piano primo del subalterno 10) ancora allo stato grezzo.

Realizzato nell'arco temporale compreso tra il 1980 ed il 2010 ha caratteristiche costruttive non omogenee che comprendono alcune parti in struttura portante in acciaio e copertura shed, mentre la gran parte della superficie è stata realizzata con struttura portante prefabbricata.

L'area esterna annessa all'edificio è recintata ed è adibita a spazi di transito, manovra, carico-scarico, parcheggi per ospiti e dipendenti, zona di stoccaggio materiali e in parte anche piantumata; sviluppa al lordo dell'area di sedime dell'edificio circa 26.500 mq.

L'accesso è praticato attraverso due cancelli carrabili posti lungo via Scarpata Alta.

Tutto l'edificio si presenta, in riferimento alla data di costruzione della singola porzione, in più che buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Valutazione

Data la assoluta specificità del bene, in relazione al contesto in cui è inserito, nella formulazione della successiva valutazione si è tenuto conto dei fattori che a parere dello scrivente la orientano in modo sostanziale.

tra questi il principale è la rilevante dimensione dell'edificio, inserito all'interno di una piccola area industriale distante circa 3 km. dalla cittadina di Santa Maria nuova, circa 10 km dalla città di Jesi e circa 8 km. dalla Strada Statale 76, ovvero in un contesto che non offre valori di riferimento derivanti da compravendite di beni con caratteristiche similari.

Per tale motivo per reperire un probabile valore di stima si è sinteticamente individuato un costo di costruzione a cui, in relazione al periodo di realizzazione e alle condizioni di conservazione, lo scrivente ha attribuito un deprezzamento.

Inoltre, allo scopo di rendere più agevole l'inserimento sul mercato, si è

georilievi

"Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca"

proceduto (anche) al frazionamento dell'intero compendio in tre lotti di cui il primo comprende la parte di edificio in cui attualmente è ospitato il reparto di "galvanica", il secondo la restante parte dell'edificio ed il terzo di tutta la residua area.

Nell'operare tale suddivisione si renderà, all'atto della cessione, necessario valutare la razionalizzazione degli spazi esterni, attualmente utilizzati indistintamente per l'intero stabile, quali cancelli di accesso dalla strada pubblica, parcheggi, spazi transito e di stoccaggio, impiantistica esterna, cabina elettrica ecc..

A ciò si aggiunga il particolare momento di crisi che ha generato una assoluta stagnazione del mercato immobiliare con particolare riferimento alle destinazioni commerciali e industriali.

Per tutto quanto sopra è ragionevole, a parere dello scrivente, ritenere che la cessione dell'intero edificio in unico corpo o per lotti, richiederà un arco temporale di più anni.

La valutazione di seguito espressa relativa all'edificio si intende comprensiva anche della parte di area esterna asfaltata e adibita a spazi di transito di carico e parcheggio e della cabina elettrica in quanto ritenuti funzionali all'attività produttiva.

Per una più agevole individuazione dei valori attribuiti alle diverse porzioni dello stabile lo stesso è stato ulteriormente suddiviso per subalterni catastali.

Stima 1/A

mappale 222/8 (Realizzato nei primi anni 2000 – reparto "galvanica")

Laboratorio	mq. 3020 x €450,00/mq = € 1.359.000,00
Locali tecnici	mq. 175 x € 350,00/mq = € 61.250,00
Tettoie a sbalzo	mq. 420 x € 200,00/mq = € 84.000,00
	=====
	€ 1.504.250,00
	<u>Si arrotonda a € 1.500.000,00</u>

Stima 1/B

mappale 222/9 (Porzione realizzata nel 1980)

Laboratorio e magazzino mq. 2547 x € 350,00/mq = € 891.450,00

Porzione realizzata nel 1989

Laboratorio e locali tecnici mq. 2716 x € 375,00/mq = € 1.018.500,00

Uffici PT e P1 mq. 637 x € 700,00/mq = € 445.900,00

=====

€ 1.464.400,00

Mappale 229/10

Porzione realizzata nel 2007-2009

Magazzino e locali tecnici al PT mq. 4360 x € 560,00/mq = € 2.441.600,00

Uffici al piano primo (al grezzo) mq. 290 x € 300,00/mq = € 87.000,00

=====

€ 2.528.600,00

Mappale 229/11

Porzione realizzata nel 2009

Laboratorio mq. 200 x € 350,00/mq = € 70.000,00

georilievi

"Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca"

Tettoia	mq. 220 x € 200,00/mq = €	44.000,00
	=====	
		€ 114.000,00
	Totale generale	€ 4.998.450,00
	<u>Si arrotonda a</u>	<u>€ 5.000.000,00</u>

Stima 1/C

Residua area (edificabile e agricola)

Dalla verifica delle tavole di Piano Regolatore è risultato quanto di seguito:

L'intera consistenza (esclusa la particella n. 161 su cui insiste la cabina elettrica), comprensiva della particella n. 222 censita al Catasto Fabbricati, è la seguente:

- Foglio 17 nr.222 di mq. 21.047
- Foglio 17 nr.388 di mq. 29.357
- Foglio 17 nr. 18 di mq. 23.240
- Foglio 17 nr.141 di mq. 2.264

=====

Totale mq. 75.908

Dalla verifica delle tavole di Piano Regolatore è risultato che l'area di proprietà ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- mq. 30.720 circa hanno destinazione IB8B; è l'area (edificabile con intervento diretto come risulta dallo stralcio delle norme allegato alla presente) su cui è stato realizzato il capannone;

- mq. 2.934 circa hanno destinazione "verde privato" della zona IB8B ovvero l'area contribuisce ad aumentare la capacità edificatoria della contigua zona IB8B;

- mq. 30.900 hanno destinazione IPD1A ovvero l'area è edificabile previa approvazione di lottizzazione con opere di urbanizzazione connesse, il tutto come risulta dallo stralcio delle norme allegato alla presente;

- mq. 2.646 circa hanno destinazione "verde privato" della zona IPD1A ovvero l'area contribuisce ad aumentare la capacità edificatoria della contigua zona IPD1A;

- i residui mq. 8708 circa sono compresi all'interno della "zona agricola".

Nella valutazione che segue, dei totali mq. 75.908 quanto a mq. 26.400 circa (sedime edificio e area asfaltata) sono già stati conglobati nel valore dell'edificio.

Restano da valutare mq. 49.500 circa, di questi la parte con destinazione IB8B ha ancora residua capacità edificatoria ovvero permette la realizzazione di oltre mq. 3262 di superficie coperta, corrispondente in base all'indice 0,50 a circa mq. 6524 di superficie edificabile.

Valutazione

- residua edificabilità area IB8B

mq. 6.524 x € 32,00/mq = € 208.768,00

- area IB8B senza capacità edificatoria

mq. 730 x € 20,00/mq = € 14.600,00

- area IPD1A

georilievi

"Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca"

mq. 30.900 x € 20,00/mq = € 618.000,00

- verde Privato IPD1A

mq. 2.646 x € 10,00/mq = € 26.460,00

- area agricola

mq. 8.708 x € 3,50/mq = € 30.478,00

=====

Valore Totale € 898.306,00

Si arrotonda a € 900.000,00

Il valore totale del lotto n. 1 è pari a €7.400.000,00

georilievi

"Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca"

Lotto n. 2 (Capannone industriale e area edificabile in Castelfidardo)

Oggetto di stima è un edificio industriale con destinazione laboratorio, area scoperta di pertinenza e contigua residua area edificabile industriale il tutto sito in Via Scandalli all'interno di una Zona Industriale posta lungo la Strada Provinciale della Val Musone.

Laboratorio(stima 2/1)

Elenco Autorizzazioni Edilizie

- Concessione Edilizia n.290/94 del 15/11/94;
- Concessione Edilizia n. 290/94 del 13/04/1995 variante I;
- Abitabilità n. 290/94 del 28/11/1995;
- D.I.A. n. 138/95 del 20/10/1995;
- D.I.A. n. 38/96 del 28/02/1996.

Descrizione e conformità catastale

L'edificio con l'area di pertinenza ed il contiguo terreno è censito:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo al foglio 36 con i seguenti dati:

- mappale 20 Categoria D/7 Rendita € 4.326,88;
- intestato a :

La planimetria catastale è difforme allo stato di fatto per l'assenza della cabina elettrica, dei locali tecnici esterni e per presenza all'interno di superfici soppalcate e di bagni; rilevate anche modifiche nello scomparto interno.

Stato di fatto

E' composto da un edificio a pianta rettangolare oltre a cabina elettrica presente all'interno dell'area di pertinenza ed alcuni locali tecnici realizzati in aderenza alla parete nord-ovest del corpo principale, il tutto ubicato all'interno di una area industriale posta circa a metà strada tra Castelfidardo e Loreto, in zona dotata di infrastrutture.

Realizzato a metà degli anni '90 ha struttura portante in C.A.P. e C.A.V., tamponatura in pannelli anch'essi prefabbricati con finitura esterna in graniglia, pavimenti in cemento liscio con indurente al quarzo.

All'interno la zona destinata ad uffici è, per circa mq. 40,00, soppalcata (di tale porzione, non valutata, va verificata la conformità urbanistica).

Sviluppa le seguenti superfici:

- corpo principale, alto ml. 6.00 circa, mq. 1252,00 circa oltre a mq. 40,00 di soppalco di cui in precedenza;
- locali tecnici esterni, alti ml.2.60 circa, mq. 23,00 circa.
- cabina elettrica mq. 32 circa;

Esternamente il piazzale di transito è asfaltato e recintato.

Più che discrete le condizioni di conservazione.

La particella n. 20 su cui insiste l'edificio ha ancora residua capacità edificatoria

georilievi

"Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca"

utilizzabile per eventuali piccoli ampliamenti esterni (circa 80 mq.) o per ampliamenti interni.

Valutazione

Il valore di seguito espresso, comprende anche l'area esterna e la sua residua capacità edificatoria come in precedenza sommariamente descritta, non è stato invece valutato il soppalco di cui non si ha certezza urbanistica.

Laboratorio e uffici	Mq. 1252,00 x € 525,00/mq. = € 657.300,00
Locali tecnici esterni	Mq. 23,00 x € 250,00/mq. = € 5.750,00
Cabina elettrica (a corpo)	€ 10.000,00
	=====
Totale	€ 673.050,00

Area Edificabile(stima 2/2)

Contigua alla corte asfalta censita al C.F. insieme al capannone è presente una appezzamento di terreno con residua capacità edificatoria.

E' distinta al Catasto Terreni del Comune di Castelfidardo al foglio 36 con i mappali 232 e 236 di complessivi mq. 2546 catastali.

Nel vigente PRG è classificato per intero all'interno della "zona D3 a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi di cui si allega stralcio delle N.T.A.

Tenuto conto della conformazione e dimensione del lotto residuale, esso può principalmente essere utilizzato per ampliamenti di edifici contigui quale il capannone di cui al precedente punto.

Mq. 2546,00 x € 50,00/mq = € 127.300,00
=====

Il valore totale di cui al lotto n. 2 si arrotonda a € 800.000,00

Note

Risultano intestate in proprietà per la quota di 1/3 alla anche due frustoli di terreno che costituiscono di fatto il tratto terminale della strada di accesso all'edificio utilizzata anche da altre proprietà.

Le particelle sono censite al Catasto terreni del Comune di Castelfidardo al Foglio 36 particelle 195 e 198; il valore della quota di proprietà è già compresa nella valutazione di cui sopra.

Lotto n. 3 (Capannone industriale in Comune di Castelfidardo)

georilievi

"Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca"

Capannone industriale sito in Comune di Castelfidardo in Via Mattei, all'interno dell'area industriale denominata "Cerretano", sita ai piedi dell'abitato di Castelfidardo in area dotata di tutte le infrastrutture.

Elenco Autorizzazioni Edilizie

- Concessione Edilizia n. 16/68 e abitabilità del 20/07/1970
- Concessione Edilizia n. 60/72;
- Concessione Edilizia n. 99/73;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 907/98 del 01/10/1998.

Descrizione e conformità catastale

L'edificio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo al foglio 26 con i seguenti dati:

- mappale 565 Categoria D/7 Rendita € 3.399,84;
- il tutto intestato a :

Le planimetrie catastali presentano difformità rispetto allo stato di fatto consistenti in modifiche dello scomparto interno, nella presenza di un locale accessorio sovrastante i servizi igienici oltre a piccoli corpi di fabbrica esterni.

Stato di fatto

Ha pianta sostanzialmente rettangolare salvo alcuni ampliamenti, tra cui la zona uffici aggiunti verosimilmente in un secondo momento.

Ha struttura portante in cemento armato e acciaio e tamponature esterne in muratura.

Edificato a partire dal 1968 ed ampliato nei primi anni '70 presenta opere di finitura ancora correlate all'epoca di costruzione, il tutto comunque in discrete condizioni di conservazione.

Ha pavimenti in cemento liscio e discrete dotazioni impiantistiche.

Ridotti gli spazi esterni che sono comunque asfaltati e recintati.

Sviluppa complessivamente mq. 1730 di superficie di piano oltre a mq. 90 circa di uffici.

Valutazione

La valutazione di seguito espressa tiene conto da un lato della buona posizione dello stabile e della possibile variazione della destinazione (tra cui quella commerciale) secondo quanto previsto dalle vigenti norme urbanistiche di cui si allega copia, ma anche della vetustà dell'edificio e dei ridotti spazi esterni.

Mq. 1731 x € 290,00/mq. = € 501.990,00

Mq. 99 x € 475,00/mq. = € 47.025,00

=====

Valore Totale € 549.015,00

Il valore totale di cui al lotto n. 3 si arrotonda a € 550.000,00

georilievi

"Studio Tecnico Associato
dei Geometri Antonelli Sergio e Zuccaro Gianluca"

<u>Lotto n. 1 (Capannone industriale e area in Santa Maria Nuova)</u>	
<u>Stima 1/A(reparto Galvanica)</u>	<u>€ 1.500.000,00</u>
<u>Stima 1/B</u>	<u>€ 5.000.000,00</u>
<u>Stima 1/C(residua area)</u>	<u>€ 900.000,00</u>
<u>Lotto n. 2 (Capannone industriale e area in Castelfidardo)</u>	<u>€ 800.000,00</u>
<u>Lotto n. 3 (Capannone industriale in Castelfidardo)</u>	<u>€ 550.000,00</u>

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.
Fabriano 09/01/2013

Il Tecnico
Geometra Gianluca ZUCCARO

.....