# 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 | SPF STUDIO PROGETTI FINANZIARI<br>**SPF Studio Progetti Finanzairi**<br>**Via Nazionale, 243 – 00184 ROMA**<br>**Tel.: 0648900941 – fax: 06 48900942** |
| Tecnico incaricato | Nome e cognome GIUSEPPE FIORENTINO |
| | Iscritto al registo Ingegneri |
| | Numero iscrizione A29132 |
| | Provincia RM |
| Sopralluogo del | 25/06/2015 |

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 1. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Comune** | Ostra | **Frazione/località** | Casine | **prov** | AN |
| **Via** | A.Merloni | | | **n.** | |

## 2. DESCRIZIONE DELL'AREA:

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

Aree edificabili e terreni agricoli siti nella zona industriale a destinazione produttiva mista del Comune di Ostra, loc. Casine, situata a circa 5 km dal centro cittadino. Nella zona, facilmente raggiungibile attraverso la S.P. 12 , e ben collegata allo svincolo dell'A14 di Senigallia, da cui dista circa 11 km, le opere di urbanizzazione sono state completate.
Le aree ricadono all'interno della perimetrazione P.A.I. come esondabili.

## 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)*

Aree edificabili costituenti i lotti 12-13-26-27.a-27.b-27.c-28.a-28.b del "Piano di lottizzazione del polo intercomunale per insediamenti produttivi in Ostra, fraz. Casine" e terreni agricoli siti nelle immediate vicinanze.
Nel dettaglio:
- i lotti 12 e 13 (f.2 partt.278-279-280-364-526) sviluppano una superficie complessiva di mq. 11.882,00
- il lotto 26 (f.1 part. 221) sviluppa una superficie di mq. 18.438,00;
- i lotti 27.a-27.b- 27.c (f.1 partt. 218-219-220) sviluppano ciascuno una superficie di mq. 3496,00 (tot. mq. 10.488,00);
- il lotto 28.a (f. 1 part. 215) sviluppa una superficie di mq. 6954,00;
- il lotto 28.b, (f.1 part. 214) sviluppa una superficie di mq. 5745,00;
- i terreni agricoli (f.1 partt.175-176-179-180-184-185-222-232-234) sviluppano una superficie complessiva di mq. 7.337,00.

Completa la proprietà un fabbricato colonico, adibito a ricovero attrezzi, in pessime condizioni di solidità e manutenzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 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_Ostra (AN)**

**Catasto Terreni**

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (-) | (-) | (-) | (-) | (mq) | (euro) | (euro) |
| 1 | 144 | FABBR. RURALE | | 148,00 | | |
| 1 | 175 | SEMINATIVO | 2 | 1224,00 | 5,37 | 5,37 |
| 1 | 176 | SEMINATIVO | 2 | 6,00 | 0,03 | 0,03 |
| 1 | 179 | VIGNETO | 1 | 553,00 | 5,28 | 3,43 |
| 1 | 180 | VIGNETO | 1 | 4,00 | 0,04 | 0,02 |
| 1 | 184 | SEMIN. ARBOR. | 1 | 1310,00 | 6,77 | 5,75 |
| 1 | 185 | SEMIN. ARBOR. | 1 | 23,00 | 0,12 | 0,10 |
| 1 | 214 | SEMIN. ARBOR. | 1 | 5745,00 | 29,67 | 25,22 |
| 1 | 215 | SEMIN. ARBOR. | 1 | 6954,00 | 35,91 | 30,53 |
| 1 | 216* | SEMIN. ARBOR. | 1 | 1282,00 | 6,62 | 5,63 |
| 1 | 218 | SEMIN. ARBOR. | 1 | 3496,00 | 18,06 | 15,35 |
| 1 | 219 | SEMIN. ARBOR. | 1 | 3496,00 | 18,06 | 15,35 |
| 1 | 220 | SEMIN. ARBOR. | 1 | 3496,00 | 18,06 | 15,35 |
| 1 | 221 | SEMIN. ARBOR. | 1 | 18438,00 | 95,22 | 80,94 |
| 1 | 222 | PASCOLO ARB. | 2 | 244,00 | 0,16 | 0,08 |
| 1 | 225* | SEMIN. ARBOR. | 1 | 627,00 | 3,24 | 2,75 |
| 1 | 226* | SEMIN. ARBOR. | 1 | 212,00 | 1,09 | 0,93 |
| 1 | 227* | SEMIN. ARBOR. | 1 | 70,00 | 0,36 | 0,31 |
| 1 | 228* | SEMIN. ARBOR. | 1 | 260,00 | 1,34 | 1,14 |
| 1 | 229* | SEMIN. ARBOR. | 1 | 29,00 | 0,15 | 0,13 |
| 1 | 230* | SEMIN. ARBOR. | 1 | 275,00 | 1,42 | 1,21 |
| 1 | 231* | SEMIN. ARBOR. | 1 | 34,00 | 0,18 | 0,15 |
| 1 | 232 | SEMIN. ARBOR. | 1 | 3316,00 | 17,13 | 14,56 |
| 1 | 234 | SEMIN. ARBOR. | 1 | 509,00 | 2,63 | 2,23 |
| 1 | 237* | SEMINATIVO | 2 | 31,00 | 0,14 | 0,14 |
| 1 | 238* | SEMINATIVO | 2 | 39,00 | 0,17 | 0,17 |
| 1 | 239* | SEMINATIVO | 2 | 9,00 | 0,04 | 0,04 |
| 1 | 241* | VIGNETO | 1 | 29,00 | 0,28 | 0,18 |
| 1 | 242* | VIGNETO | 1 | 60,00 | 0,57 | 0,37 |
| 1 | 243* | VIGNETO | 1 | 219,00 | 2,09 | 1,36 |
| 2 | 274* | SEMIN. ARBOR. | 2 | 1738,00 | 8,08 | 7,63 |
| 2 | 277* | SEMIN. ARBOR. | 2 | 147,00 | 0,68 | 0,65 |
| 2 | 278 | SEMINATIVO | 1 | 4490,00 | 23,19 | 20,87 |
| 2 | 279 | SEMINATIVO | 1 | 506,00 | 2,61 | 2,35 |
| 2 | 280 | SEMINATIVO | 1 | 5062,00 | 26,14 | 23,53 |
| 2 | 287* | SEMINATIVO | 1 | 669,00 | 3,46 | 3,11 |
| 2 | 290* | SEMINATIVO | 1 | 2986,00 | 15,42 | 13,88 |
| 2 | 297* | SEMINATIVO | 1 | 1033,00 | 5,33 | 4,80 |
| 2 | 310* | SEMINATIVO | 1 | 101,00 | 0,52 | 0,47 |

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 316* | SEMINATIVO | 1 | 41,00 | 0,21 | 0,19 |
| 2 | 317* | SEMINATIVO | 1 | 31,00 | 0,16 | 0,14 |
| 2 | 321* | SEMINATIVO | 1 | 1380,00 | 7,13 | 6,41 |
| 2 | 324* | SEMINATIVO | 1 | 1439,00 | 7,43 | 6,69 |
| 2 | 340* | SEMIN. ARBOR. | 2 | 827,00 | 3,84 | 3,63 |
| 2 | 342* | SEMINATIVO | 1 | 502,00 | 2,59 | 2,33 |
| 2 | 364 | SEMINATIVO | 1 | 1139,00 | 5,88 | 5,29 |
| 2 | 407* | SEMINATIVO | 1 | 459,00 | 2,37 | 2,13 |
| 2 | 447* | SEMINATIVO | 1 | 354,00 | 1,83 | 1,65 |
| 2 | 521* | SEMINATIVO | 1 | 42,00 | 0,22 | 0,20 |
| 2 | 522* | SEMINATIVO | 1 | 464,00 | 2,40 | 2,16 |
| 2 | 525* | SEMINATIVO | 1 | 2505,00 | 12,94 | 11,64 |
| 2 | 526 | SEMINATIVO | 1 | 685,00 | 3,54 | 3,18 |

*Le particelle si riferiscono a standard urbanistici già realizzati da cedere al Comune di Ostra.

**Catasto Fabbricati**

| Sezione | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) | (Vani/mq) | (euro) |
| | 2 | 325 | | F/1 | | | |
| | 2 | 326 | | F/1 | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

**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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 3.2. Descrizione dei confini:

*(dovranno essere indicati i confini dei cespiti oggetto di valutazione)*

- F.1 partt. 214- 215- 218- 219- 220: strada interna di lottizzazione, prop. Comune di Ostra, prop. Beciani, salvo altri;
- F.2 partt.278-279-280-364-526: strada interna di lottizzazione (via A. Merloni), prop.ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. con sede in ROMA (part. 535), prop. Abbrugiati (part. 446), salvo altri;
- F.1 partt.175-176-179-180-184-185-222-232-234: prop. Plastica Valmisa s.p.a. (mapp. 233), prop. Comune di Ostra (mapp. 223), prop. Beciani (mapp. 194), 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)*

1. Atto di compravendita a rogito notaio Giorgio Sabatini di Ancona del 23/12/1987 rep.n. 120445
2. Atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Guarracino di Ostra del 08/05/2001 rep. n. 19.555/3.924 per l'acquisizione dell'area identificata al foglio 2 part. 216;
3. Atto di compravendita a rogito notaio Guarracino Giuseppe di Ostra stipulato in data 11/12/2002 rep. n. 23.054 stipulato tra le sigg.re Gazzoli Alessandra, La Marca Paola, il sig. Gazzoli Lamberto, l'avv. Pazzaglia Alessandro (procuratore speciale della sig.ra Gazzoli Margherita) e il sig. Bucci Mario (Direttore del "Consorzio zone imprenditoriali provincia di Ancona- ZIPA").
Nell'atto sono evidenziate le seguenti servitù:
- servitù di metanodotto a favore della SNAM s.p.a. (trascritta ad Ancona il 09/04/1987 al n. 4280 R.P.);
- servitù di passaggio a favore dei sigg.ri Abbrugiati Adriano e Giuseppino (trascritta ad Ancona il 28/04/1987 ai nn. 4787/4888 R.P.);
- servitù perpetua a favore del "Consorzio zone imprenditoriali provincia di Ancona- ZIPA" per la realizzazione della rete fognaria consortile che parte dal depuratore fino al fiume Nevola.
4. Atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Guarracino stipulato in data 18/12/2003 rep. n. 25011/5259 tra il Consorzio ZIPA ed il Comune di Ostra.
5. Atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Guarracino stipulato in data 10/09/2008 rep. n. 31567 tra il Consorzio ZIPA ed il Comune di Ostra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- Convenzione urbanistica tra il Consorzio ZIPA ed il Comune di Ostra, stipulata in data 16/10/1995 con atto a rogito notaio Giuseppe Sopranzetti rep. n. 4340 per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione ricadenti nel comprensorio denominato "1° Stralcio del Polo Intercomunale per Insediamenti Produttivi in frazione Casine" (progetto urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Ostra n.131 del 21/03/1990);
- Atto a rogito notaio Marcello Macchiarelli stipulato in data 23/09/1999 rep. n. 372 per la modifica dell'art. 3 della sovracitata convenzione , a seguito delle variazioni apportate al Piano di Lottizzazione (variante approvata in via definitiva da parte del Comune di Ostra con atto consiliare n.13 del 07/06/1999);
- Convenzione urbanistica tra il Consorzio ZIPA ed il Comune di Ostra, stipulata in data 07/02/2002 con atto a rogito notaio Giuseppe Guarracino rep.n. 21.295/4293 per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione ricadenti nel comprensorio denominato "2° Stralcio del Polo Intercomunale per Insediamenti Produttivi in frazione Casine" (progetto urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Ostra n.131 del 21/03/1990);
- Convenzione urbanistica tra il Consorzio ZIPA ed il Comune di Ostra, stipulata in data 09/12/2004 con atto a rogito notaio Giuseppe Guarracino rep.n.26.372 per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione ricadenti nel comprensorio denominato "3° Stralcio del Polo Intercomunale per Insediamenti Produttivi in frazione Casine"
- Integrazione alla Convenzione Urbanistica relativa al "3° Stralcio del Polo Intercomunale per Insediamenti Produttivi in frazione Casine" stipulata tra il Consorzio ZIPA ed il Comune di Ostra, in data 16/09/2008 con atto a rogito notaio Giuseppe Guarracino rep. n. 31.583, a seguito della compravendita di terreni avvenuta in data 10/09/2008 rep. n. 31.567.
- Convenzione urbanistica tra il Consorzio ZIPA ed il Comune di Ostra, stipulata in data 04/08/2011 con atto a rogito notaio Giuseppe Guarracino rep.n. 34.033, disciplinante l'urbanizzazione di aree facenti parte del comprensorio destinato a insediamenti produttivi (4° lotto- 1^ e 2^ parte), rettificata in data 22/12/2011 con atto a rogito notaio Giuseppe Guarracino rep. n. 34.302.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# 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 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lotti 12-13 | | mq | 11.882 | f.1 partt.278-279-280-364-526 | 57,00 | € | 677.274,00 |
| Lotto 28.a | | mq | 5.745 | f.1 part. 214 | 57,00 | € | 327.465,00 |
| Lotto 28.b | | mq | 6.954 | f.1 part. 215 | 57,00 | € | 396.378,00 |
| Lotto 27.a | | mq | 3.496 | f.1. part.218 | 57,00 | € | 199.272,00 |
| Lotto 27.b | | mq | 3.496 | f.1 part. 219 | 57,00 | € | 199.272,00 |
| Lotto 27.c | | mq | 3.496 | f.1 part. 220 | 57,00 | € | 199.272,00 |
| Lotto 26 | | mq | 18.438 | f.1 part. 221 | 57,00 | € | 1.050.966,00 |
| Fabbricato rurale | | mq | 148 | f.1 part. 144 | 100,00 | € | 14.800,00 |
| Area agricola | | mq | 7.169 | | 2,50 | € | 17.922,50 |
| | | | | | | | 0,00 |
| | | | VALORE DI STIMA COMPLESSIVO | | | € | 3.082.000,00 |

**NOTE**

L'elenco dettagliato della valutazione delle singole particelle costituenti l'area agricola è riportato nella "nota integrativa n.3".

# 7. GIUDIZIO SUL GRADO DI COMMERCIABILITA'

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

**MOTIVAZIONE**

Il grado di commerciabilità tiene conto dell'ubicazione, della consistenza dei singoli lotti, del fatto che le opere di urbanizzazione risultano completate e della situazione negativa del mercato immobiliare, specie nelle realtà produttive.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 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: | |

ASTE GIUDIZIARIE.it

| | |
|---|---|
| 27/08/2015 12:37:00 | giovedì 27 agosto 2015 12:37:00 Perizia intestata a Consorzio Zone Imprenditoriali Provincia Di Ancona - Zipa redatta dal tecnico GIUSEPPE FIORENTINO |

ASTE GIUDIZIARIE.it

## Allegati:

| | |
|---|---|
| ☐ TABELLA ANALISI COMPARABILI | ☒ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA |
| ☒ ATTO/I DI PROVENIENZA | ☐ PLANIMETRIE CATASTALI |
| ☒ VISURE CATASTALI | ☒ ESTRATTO DI MAPPA C.T. |
| ☐ CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA | ☐ ATTI AUTORIZZATIVI |
| ☐ CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA' | ☐ PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO |
| ☐ | ☐ |

ASTE GIUDIZIARIE.it

## Si richiedono:

| | |
|---|---|
| ☐ ATTO/I DI PROVENIENZA | ☐ PLANIMETRIE CATASTALI |
| ☐ CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA | ☐ ATTI AUTORIZZATIVI |
| ☐ CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA' | ☐ |
| ☐ | ☐ |

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009