

ALL. N.R. 15

dott. arch. Giancarlo Ercoli - 60035 Jesi, via Mura Orientali n° 4 - tel.: 0731.215772 fax: 0731220247  
tipto@libero.it



**STIMA DI LOTTO EDIFICABILE**  
**IN COMUNE DI SERRA SAN QUIRICO**  
Via dell'industria – Località Pian delle Vene

ditta proprietaria:



Jesi, 02 Maggio 2013

il tecnico incaricato



### **Premessa**

Io sottoscritto arch. Giancarlo Ercoli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ancona al n° 681, residente a Jesi Via Mura Orientali 4, ho ricevuto incarico di effettuare la stima della proprietà immobiliare in epigrafe allo scopo di valutarne il valore commerciale, o come più comunemente definito, il *valore di mercato*.

Con *valore di mercato* si intende l'ammontare della cifra in denaro con cui l'immobile potrebbe essere ceduto dalla proprietà ad una parte acquirente, entrambe aventi piena cognizione di tutti gli elementi e le peculiarità ed esso inerenti e pari volontà di vendere e acquistare; presupponendo inoltre l'intenzione di mantenere l'immobile stesso nella attuale destinazione d'uso.

### **Criteri generali di valutazione**

La determinazione del *valore di mercato* è stata effettuata secondo il criterio della comparazione diretta con le quotazioni di mercato di unità simili, collocate nelle medesima zona interessata.

### **Identificazione catastale**

Il bene in stima è così identificato:

C.T. Foglio 31 – mappale 375 (Seminativo Arborato Classe 6 Consistenza mq 72)  
Foglio 31 – mappale 377 (Seminativo Arborato Classe 7 Consistenza mq 931)

Alla luce della documentazione catastale e dello stato di fatto rilevato in sito, l'area risulta correttamente censita e quindi potenzialmente alienabile senza interventi correttivi.

### **Inquadramento urbanistico**

L'area oggetto di perizia è ubicato in via dell'industria – Località Pian delle vene, a circa 2. Km dal centro abitato, dislocato all'interno di un'area PIP classificata come zona D1 produttiva di espansione così come previsto dal vigente Piano di Fabbricazione comunale di Serra San Quirico,.

### **Descrizione generale e consistenza dell'immobile in stima**

Il sito di inserimento dell'area in stima è particolarmente interessante e strategico a fini produttivi e commerciali, essendo collocato nelle immediata vicinanze dello svincolo per l'accesso alla superstrada SS 76 della Val d'Esino.

Trattasi di Area edificabile parzialmente urbanizzata della superficie fondiaria complessiva di mq 1.003,00. Sull'area oggetto di perizia, in base agli indici urbanistici, è possibile realizzare una SUL (Superficie Utile Lorda) di mq 900.

### **Stima dell'immobile**

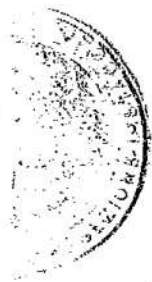
La determinazione del valore di mercato della proprietà immobiliare in questione viene effettuata con procedimento sintetico, vale a dire che la SUL realizzabile nell'area edificabile viene comparata con altre di caratteristiche ed ubicazione simili dei quali si conoscono i recenti prezzi unitari di mercato. Sono state pertanto esperite le indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al mq commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite).

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
- SUL realizzabile	900,00 mq		



Jesi, 02 Maggio 2013

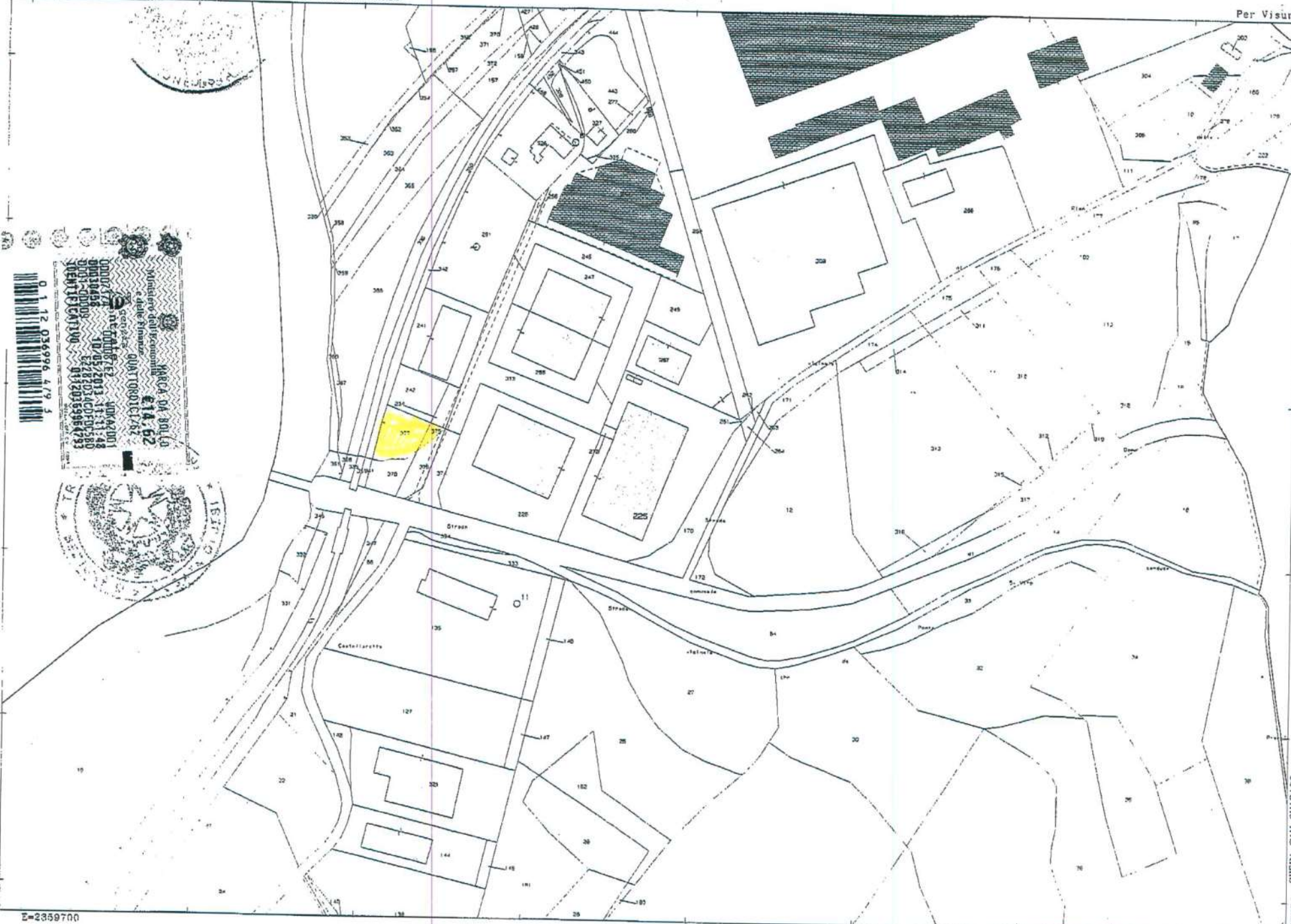
il tecnico incaricato



**Allegati:**

- Documentazione fotografica
- Vax
- Visure catastali

N.B.: allo scopo di non appesantire la struttura cartacea della presente stima, è stata allegata in copia solo la documentazione ritenuta strettamente necessaria. Si precisa che tutti gli altri documenti afferenti la stima (atti di provenienza, ulteriore documentazione catastale, elaborati grafici di progetto, titoli abilitativi, collaudi, ecc.) sono comunque a disposizione sia presso la ditta proprietaria che presso lo studio dello scrivente.



Stampa fiscale elettronica  
 Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 MARCA DA BOLLA  
 € 14,62  
 QUATTROBILI/282  
 CODICE FISC. 0110008767  
 DATA 10/05/2013 11:11:48  
 OPERAZIONE 5282034CDPC880  
 IDENTIFICAZIONE 01220399964793

0 1 12 036996 479 5



N=4810900

E=2359700

Scala originale 1:2000  
Dimensione cornice 776 000 X 552 000 metri

Comune SERRA SAN QUIRICO  
Foglio 31

Parcella: 225

## DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Via dell'Industria snc - Serra S. Quirico (AN)



<b>codice immobile</b>	<b>3</b>
<i>scheda descrittiva</i>	
<b>Proprietà</b>	
<b>Ubicazione</b>	Comune di Serra S. Quirico (AN) Via dell'Industria snc Z.I. Serralta
<b>Destinazione</b>	terreno edificabile D1
<b>Superficie lotto</b>	mq 1003
<b>SUL</b>	mq 900
<b>Dati catastali</b>	fg. 31 map. 375-377
<b>Valore Piano Concord.</b>	€ 72.000,00

### descrizione dell'immobile

Il terreno è ubicato in Comune di Serra S. Quirico, Via dell'Industria snc, zona industriale Serralta ed in vicinanza della superstrada SS76. L'immobile misura una superficie di 1003 mq. Il terreno ricade in un area P.I.P. classificata come zona D1 produttiva di espansione così come prevista nel piano di fabbricazione del comune di Serra S. Quirico. La SUL prevista è di circa 900 mq.



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2013

Data: 15/05/2013 - Ora: 09.50.27

Fine

Visura n.: T46166 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>SERRA SAN QUIRICO</b> ( Codice: <b>I653</b> )
	Provincia di <b>ANCONA</b>
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: <b>31</b> Particella: <b>375</b>

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Reddito				
						ha	are ca	Deduz		Dominicale	Agrario	
1	31	375		-	SEMIN ARBOR	6	00	72		Euro 0,07	Euro 0,06	FRAZIONAMENTO del 26/08/2011 n. 182567 .1/2011 in atti dal 26/08/2011 (protocollo n. AN0182567) presentato il 25/08/2011
Notifica				Partita								

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2013

Data: 15/05/2013 - Ora: 09.51.07

Fine

Visura n.: T46574 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SERRA SAN QUIRICO ( Codice: I653)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di ANCONA Foglio: 31 Particella: 377

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Reddito			
						ha	are ca	Deduc	Dominicale		Agrario
1	31	377		-	SEMIN ARBOR 7	09	31		Euro 0,77	Euro 0,48	FRAZIONAMENTO del 26/08/2011 n. 182567 .1/2011 in atti dal 26/08/2011 (protocollo n. AN0182567) presentato il 25/08/2011
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>					

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Via dell'Industria snc - Serra S. Quirico (AN)



codice immobile		3
scheda descrittiva		
<b>Proprietà</b>		
<b>Ubicazione</b>	Comune di Serra S. Quirico (AN) Via dell'Industria snc Z.I. Serralta	
<b>Destinazione</b>	terreno edificabile D1	
<b>Superficie lotto</b>	mq 1003	
<b>SUL</b>	mq 900	
<b>Dati catastali</b>	fg. 31 map. 375-377	
<b>Valore Piano Concord.</b>	€	

### descrizione dell'immobile

Il terreno è ubicato in Comune di Serra S. Quirico, Via dell'Industria snc, zona industriale Serralta ed in vicinanza della superstrada SS76. L'immobile misura una superficie di 1003 mq. Il terreno ricade in un area P.I.P. classificata come zona D1 produttiva di espansione così come prevista nel piano di fabbricazione del comune di Serra S. Quirico. La SUL prevista è di circa 900 mq.