

ALL R.P. 14

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



STIMA DI AREA EDIFICABILE  
IN COMUNE DI SERRA SAN QUIRICO  
Via Filzi

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 [REDACTED] 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.

### **Criteria 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 similari, collocate nelle medesima zona interessata.

### **Identificazione catastale**

Il bene in stima è così identificato:

C.T. Foglio 16 – mappale 477 (Seminativo Arborato Classe 7 Consistenza mq 190)  
Foglio 16 – mappale 500 (Seminativo Classe 5 Consistenza mq 631)  
Foglio 16 – mappale 945 (Seminativo Arborato Classe 7 Consistenza mq 930)  
Foglio 16 – mappale 1023 (Seminativo Arborato Classe 7 Consistenza mq 713)  
Foglio 16 – mappale 1112 (Seminativo Arborato Classe 7 Consistenza mq 1160)

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'immobile oggetto di perizia è ubicato in via Filzi in zona limitrofa all'area di recupero "Ex Fornace". Tale area NON è urbanizzata e ciò deprimerà in parte il valore di stima.

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

Trattasi di Area dichiarata edificabile dal PRG vigente nel territorio di Serra San Quirico presenta una superficie fondiaria complessiva di mq 3.624,00. Il terreno in cui è situata l'area risulta fortemente acclive e ciò comporterà problemi e costi in sede di edificazione.

### **Stima dell'immobile**

La determinazione del valore di mercato della proprietà immobiliare in questione viene effettuata con procedimento sintetico, vale a dire che l'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), infine sono stati applicati coefficienti riduttivi che tenessero debito conto del fatto che l'area non è urbanizzata e soprattutto della forte acclività del comparto edificabile.

Al termine dell'analisi si è giunti ad una valutazione deprezzata del 50% rispetto ad analoga area con medesimi indici (però in piano ed urbanizzata) inserita nel medesimo comparto. Pertanto:

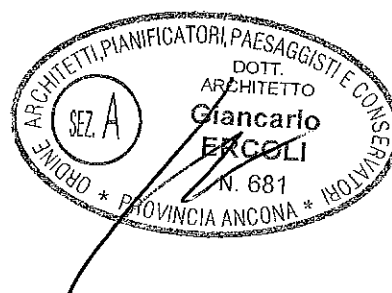
Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
- Area edificabile	3.624,00 mq		

Il valore finale di stima è quindi pari a

è il valore di stima del bene periziato.

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.



Foto 1

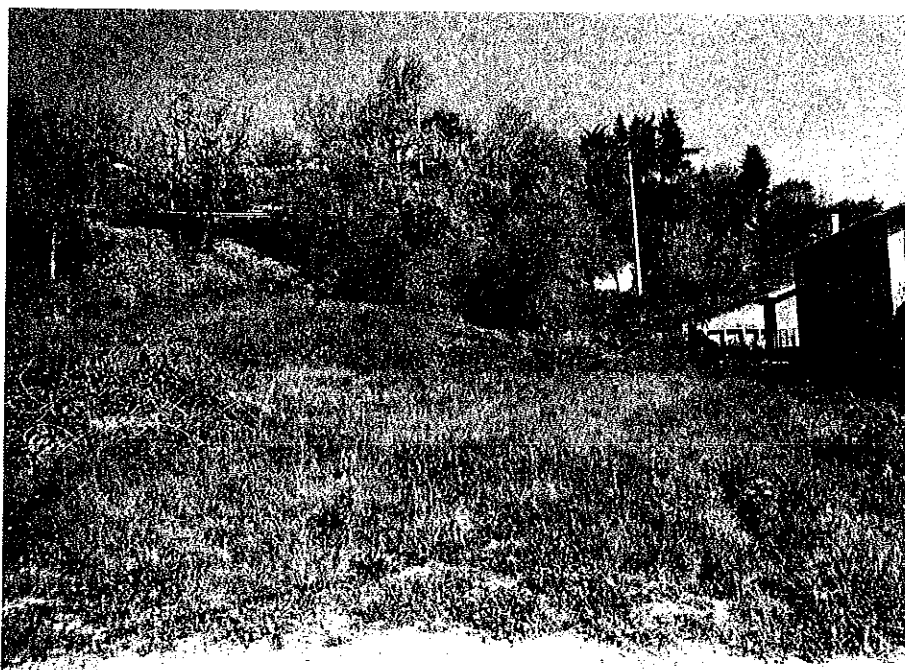


Foto 2





Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Genzia QUATTORDICI/62  
MARCHA DA BOLLO  
€14,62  
000087174  
00030486  
000100009  
10/05/2013 11:15:00  
38364089FADAF593  
01120163986417  
0 1 12 036996  
SEZIONE CATASTRALE DI ANCONA

**Visura per soggetto**  
 Situazione degli atti informatizzati al 10/06/2012

**24. Immobili siti nel Comune di SERRA SAN QUIRICO(Codice 1653) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	16	477		-	SEMIN ARBOR	01	90	Dominicale Euro 0,16 L. 304	Agrario Euro 0,10 L. 190	Impianto meccanografico del 15/12/1975
2	16	500		-	SEMINAT IVO	06	31	Euro 0,52 L. 1.010	Euro 0,33 L. 631	Impianto meccanografico del 15/12/1975
3	16	945		-	SEMIN ARBOR	09	30	Euro 0,96 L. 1.860	Euro 0,72 L. 1.395	FRAZIONAMENTO del 30/09/1992 n. 1510 .1/1992 in atti dal 10/06/1993 T. FR. 1510/92
4	16	1023		-	SEMIN ARBOR	07	13	Euro 0,74 L. 1.426	Euro 0,55 L. 1.070	FRAZIONAMENTO del 23/08/1996 n. 2013 .19/1996 in atti dal 23/08/1996
5	16	1112		-	SEMIN ARBOR	11	60	Euro 0,96 L. 1.856	Euro 0,60 L. 1.160	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/11/2001 n. 3644 .1/2001 in atti dal 12/11/2001 (protocollo n. 240847) ANNOTAZIONI T. F. 3644 -2001

Immobile 3: Annotazione: sn

Immobile 5: Annotazione: sr.mq-1026

Totale: Superficie 36.24 Redditi: Dominicale Euro 3,34 Agrario Euro 2,30

Intestazione degli immobili indicati al n. 24

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 144 .1/2011 in atti dal 05/01/2011 Repertorio n. : 64857 Rogante: PANE MARCELLO Sede: JESI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE		(1) Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA

TRIBUNALE DI ANCONA SEZIONE DISTACCATA DI JESI

N. 1901 Cron.  
515/13 RCC

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

*Giuseppe G. F.*

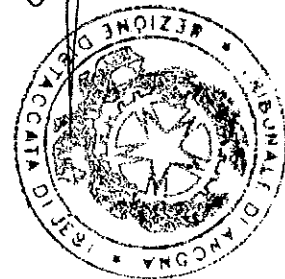
L'anno duemilatredici il giorno dicisette del mese di maggio nella Cancelleria del suindicato Tribunale, avanti a me ..... Giovanni Frumenti, Cancelliere, è personalmente comparso Ercoli Giancarlo, nato a Jesi il 01 gennaio 1954 ed ivi residente in [REDACTED] (riconosciuto a mezzo di carta di Identità n° AJ5506076, rilasciata dal Comune di Jesi e in corso di validità), il quale dichiara di voler asseverare con giuramento l'elaborato peritale che precede redatto su n. 6 (sei) fogli formato A4, oltre il presente.

Previe le ammonizioni di Legge, il comparente presta giuramento pronunciando le parole: **"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità"**.

L.C.S.



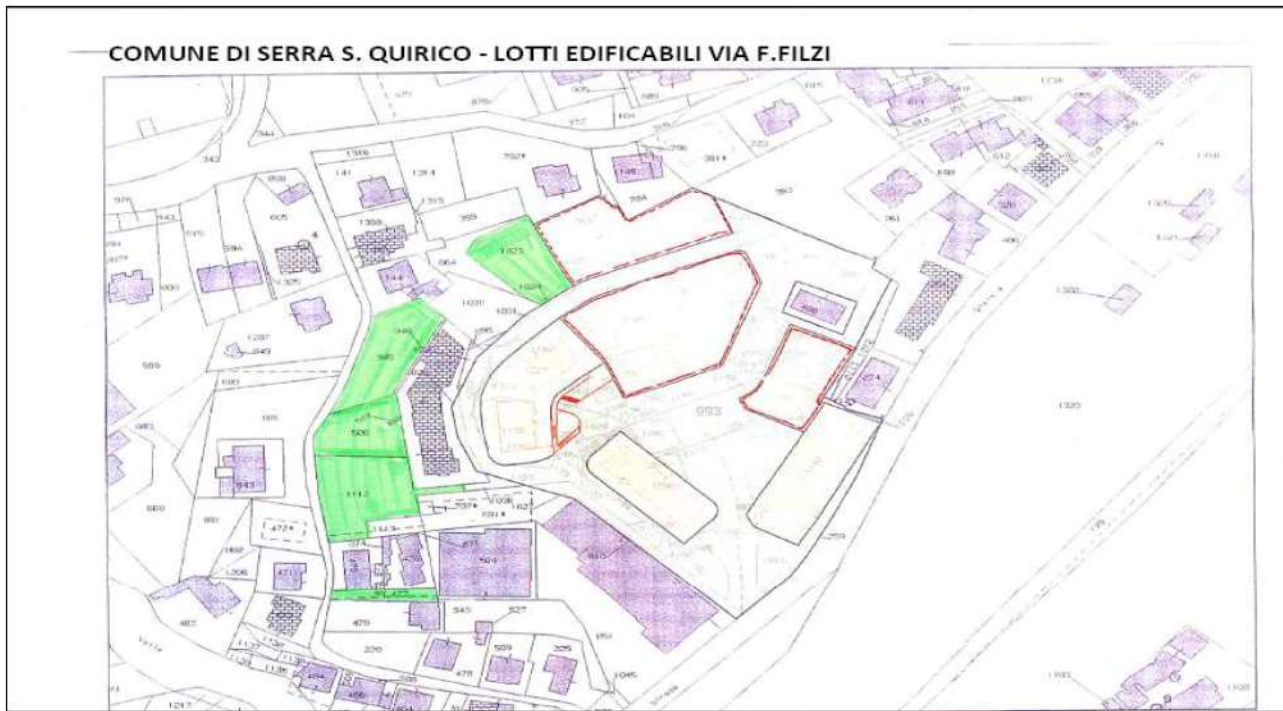
IL FUNZIONARIO CANCELLIERO  
*Giovanni Frumenti*  
Il Cancelliere



## DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Via F. Filzi Serra S. Quirico

area edificabile



<b>codice immobile</b>	12
<i>scheda descrittiva</i>	
<b>Proprietà</b>	
<b>Ubicazione</b>	<b>LOTTO EDIFICABILE</b> Comune di Serra S. Quirico (AN) Via F. Filzi
<b>Destinazione</b>	edific. residenziale
<b>Superficie area totale</b>	mq 3.264,00
<b>Dati catastali</b>	fg. 16 map. 477-500-945-1023-111
<b>Valore piano concord.</b>	€ 181.000,00

### descrizione dell'immobile

L'area edificabile è ubicata a Serra S. Quirico in località Borgo Stazione ed è situata vicino alla lottizzazione "Ex Fornace" in una zona già urbanizzata, e si sviluppa lungo un terreno molto scosceso situato tra Via F. Filzi (a monte) e gli edifici di via Romero (a Valle). L'area ricade in una zona dichiarata edificabile dal P.R.G. del comune di Serra S. Quirico, ma per la quale non si conoscono gli indici.





N=4811700

E=2359300

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2013

**Intestazione degli immobili indicati al n. 23**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 128 .1/2009 in atti dal 09/01/2009 Repertorio n. : 62572 Rogante: PANE MARCELLO Sede: JESI Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE	

**24. Immobili siti nel Comune di SERRA SAN QUIRICO(Codice I653) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
					ha	ca	Dominicale	Agrario					
1	16	477		-	SEMIN ARBOR	7	01	90		Euro 0,16 L. 304	Euro 0,10 L. 190	Impianto meccanografico del 15/12/1975	
2	16	500		-	SEMINAT IVO	5	06	31		Euro 0,52 L. 1.010	Euro 0,33 L. 631	Impianto meccanografico del 15/12/1975	
3	16	945		-	SEMIN ARBOR	6	09	30		Euro 0,96 L. 1.860	Euro 0,72 L. 1.395	FRAZIONAMENTO del 30/09/1992 n. 1510 .1/1992 in atti dal 10/06/1993 T .FR . 1510/92	Annotazione
4	16	1023		-	SEMIN ARBOR	6	07	13		Euro 0,74 L. 1.426	Euro 0,55 L. 1.070	FRAZIONAMENTO del 23/08/1996 n. 2013 .19/1996 in atti dal 23/08/1996	
5	16	1112		-	SEMIN ARBOR	7	11	60		Euro 0,96 L. 1.856	Euro 0,60 L. 1.160	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/11/2001 n. 3644 .1/2001 in atti dal 12/11/2001 (protocollo n. 240847) ANNOTAZIONI T.F.3644 -2001	Annotazione

Immobile 3: Annotazione: sn

Immobile 5: Annotazione: sr.mq-1026

**Totale: Superficie 36,24 Redditi: Dominicale Euro 3,34 Agrario Euro 2,30**