

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto geom. Alessia Antonelli, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
è stata incaricata dal Sig.re [REDACTED]

[REDACTED], tecnico incaricato dalla
[REDACTED]
[REDACTED]

a redigere la perizia di determinazione del valore di mercato di porzione di fabbricato suddiviso in n.2 unità immobiliari di cui una destinata ad opificio per la produzione di abbigliamento con annessi n.2 locali tecnici destinati a cabina enel, cabina elettrica e elettropompa motopompa antincendio sito nel Comune di Matelica Via Nannino Crescentini n.8/10 distinto in Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 62 part.345 sub.56 Categoria D1 Rendita Catastale

€ 9.720.29; l'altra unità immobiliare facente parte del medesimo fabbricato è posta nelle vicinanze dell'opificio con ingresso indipendente prospiciente sulla corte comune destinata al piano terra ad officina e garage e al piano primo a magazzino e outlet, sito nel Comune di Matelica Via Nannino Crescentini n.8/10 distinto in Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 62

part.345 sub.48 Categoria Di Rendita Catastale €
1.416.00.

A confine con l' immobile sopra descritto vi è un
area urbana edificabile censita al foglio 62
part.345 sub.64 con categoria area urbana
consistenza mq.2798 posta a confine con un'altra
area urbana di medesima proprietà censita al
Foglio 62 part.345 sub.65 con categoria area urbana
consistenza mq.1822, queste aree erano state
frazionate in quanto il Piano Regolatore all'epoca
prevedeva per l'area occupata dal sub.65 un vincolo
di spazio destinato a parcheggio a servizio
dell'attività; ad oggi a seguito della revisione
del Piano Regolatore del Comune di Matelica lo
spazio destinato a parcheggio e' stato previsto
negli standard urbanistici della zona produttiva
di completamento pertanto entrambe le aree urbane
censite ai sub.64 e 65 sono state inserite nel Prg
del Comune di Matelica come aree edificabili.

BENI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto della presente, sono ubicati
in ottima zona residenziale periferica del Comune
di Matelica e precisamente in Via Nannino
Crescentini n.8/10 dotata di ogni servizio ed
infrastruttura.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il giorno 17/12/2020 ho effettuato visita di
sopraluogo sui beni da stimare; ed a seguito delle
visure Catastali ho constatato che presso il Nuovo



Catasto Edilizio Urbano di Macerata Comune di
Matelica i beni da stimare risultano regolarmente
censiti al foglio e alle particelle sopra
riportate, pertanto anche in base alle misurazioni
effettuate posso esporre quanto segue:

Il fabbricato oggetto di stima è stata costruito
con Concessione Edilizia n.71 del 31.08.1968 con
successivo ampliamento con Concessione Edilizia n.6
del 22.01.1970 agibilità prot. 3134 del 03.06.1971
successivamente ristrutturato con Concessione
Edilizia n.141 del 22/12/1986 agibilità prot. 4213
del 05/05/1987; con Dia prot. 3591 del 19.09.06 è
stato ampliato l'opificio per la realizzazione di
un pre ingresso operai;

La porzione di fabbricato destinato ad opificio è
realizzato in parte con struttura portante
prefabbricata in c.a. e solaio di copertura piana e
in parte con telaio in cemento armato, tamponature
in muratura e solaio di copertura in volte, gli
infissi esterni di porte e finestre sono in ferro
pavimento interno del tipo industriale impianti
elettrico idrico ed antincendio del tipo
tradizionale funzionanti le finiture sono tipiche
della sua epoca di costruzione con uno stato di
conservazione normale. L'opificio si sviluppa al
piano terra per una superficie lorda di mq.3235
L'altra unità immobiliare facente parte del
medesimo fabbricato posta nelle vicinanze
dell'opificio con ingresso indipendente

prospiciente sulla corte comune destinata al piano terra ad officina e garage e al piano primo a magazzino e outlet è realizzata con struttura portante in muratura solaio intermedio e di copertura in latero cemento manto di copertura in coppi esternamente intonacato e tinteggiato infissi di porte e finestre in legno con serrandine in plastica pavimenti e rivestimenti in gres ceramicato porte interne in legno impianti del tipo tradizionali funzionanti.

Si precisa che il piano terra al suo interno è stato di recente interessato da interventi di manutenzione straordinaria mentre il piano primo mantiene le finiture tipiche della sua epoca di costruzione.

La porzione di fabbricato suddetto si sviluppa al piano terra e primo per una superficie lorda di mq.230

A confine con le unità immobiliari sopra descritte vi è un'area urbana edificabile censita al foglio 62 part.345 sub.64 con categoria area urbana consistenza mq.2798 posta a confine con un'altra area urbana di medesima proprietà censita al foglio 62 part.345 sub.65 con categoria area urbana consistenza mq.1822, queste aree erano state frazionate in quanto il Piano Regolatore all'epoca prevedeva per l'area occupata dal sub.65 un vincolo di spazio destinato a parcheggio a servizio dell'attività; ad oggi a seguito della revisione

del Piano Regolatore del Comune di Matelica lo spazio destinato a parcheggio e' stato previsto negli standard urbanistici della zona produttiva di completamento pertanto entrambe le aree urbane censite ai sub.64 e 65 sono state inserite nel Prg del Comune di Matelica come aree edificabili.

La zona DB2 Produttiva di Completamento è regolata dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di attuazione del Prg.

CRITERI DI STIMA

Il criterio di stima è quello per comparazione di beni analoghi trasferiti in regime di libera contrattazione sulla piazza di Matelica e dalla Consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate per ogni zona Omi del Comune di Matelica e per ogni tipologia di fabbricato.

STIMA DEI BENI

Il sottoscritto per determinare il valore di mercato di tali beni ha effettuato una indagine circa i valori di beni simili trasferiti sulla Piazza di Matelica e ubicati nella stessa zona Omi, ha tenuto in considerazione la consistenza ,lo stato di stabilità, la manutenzione, il grado di finitura l'epoca di costruzione e quanto altro possa incidere sul giudizio di stima inoltre è stata consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate per ogni zona Omi del Comune di Matelica e per ogni

destinazione di fabbricato, considerato che l'immobile in oggetto è ubicato nella Zona Omni D1 di Matelica con destinazione Laboratorio ed uno stato di conservazione normale.

Pertanto da quanto sopra descritto il sottoscritto ritiene equo assegnare i seguenti valori unitari e globali ai vari immobili:

mq.3235* € 450.00/mq = € 1.455.750.00 (SUB.56)

mq.230* € 600.00/mq = € 138.000.00 (SUB.48)

mq.2798*€ 100.00/mq= € 279.800.00 (SUB.64)

Mq.1822*€ 100.00/mq.= € 182.200.00 (SUB.65)

Per un totale complessivo di

€ 2.055.750.00

(Duemilioneicinquantacinquemilasettecentocinquanta/00).

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Matelica li 18/12/2020

Il Tecnico

geom. Alessia Antonelli

