

Geom. Alfredo Frati  
via dell'Orfanotrofio 1 bis  
Jesi (AN)  
tel. 339 4309172

# STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UN IMMOBILE ARTIGIANALE

via Volta n. 5-7-9, Camerata Picena (AN)

Proprietà

Federico Gorga + altri

Il tecnico incaricato

*Geom. Alfredo Frati*

**Geom. Alfredo Frati**  
**via dell'Orfanotrofio 1 bis**  
**Jesi (AN)**  
**tel. 339 4309172**

## **INDICE**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Premessa .....                  | 3 |
| Descrizione dell'immobile ..... | 3 |
| Identificazione catastale ..... | 5 |
| Stima dell'immobile .....       | 5 |
| Conclusioni .....               | 7 |
| Elenco allegati .....           | 8 |

**Geom. Alfredo Frati**  
**via dell'Orfanotrofio 1 bis**  
**Jesi (AN)**  
**tel. 339 4309172**

## **PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. Alfredo Frati, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Ancona al n. 2357 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Ancona al n. 2652, redige la presente relazione di stima del più probabile valore di mercato di un immobile di tipo artigianale, sito in Camerata Picena (AN), via Volta n. 5-7-9, di proprietà del **[REDACTED]**

In accordo col committente non sono stati verificati gli aspetti riguardanti la conformità edilizia, urbanistica e catastale, e quelli riguardanti i diritti sul bene (proprietà, stato di possesso o detenzione, contratti di locazione, ecc.), i pesi e i gravami (ipoteche, iscrizioni varie, ecc.), le eventuali servitù, il rispetto delle normative di sicurezza e sugli impianti e quant'altro non specificato nella presente perizia.

Sull'immobile è stato effettuato un sopralluogo al fine di valutarne lo stato conservativo.

La perizia è stata redatta in base ai dati reperiti e ai dati dimensionali ricavabili dalla documentazione catastale, verificati a campione sul posto, e alle valutazioni delle caratteristiche del bene che è stato possibile rilevare

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'edificio è ubicato nell'area industriale-artigianale nella località Piane di Camerata Picena, distante circa 2 km dal centro storico del capoluogo e 4 km dall'uscita Ancona Nord-Jesi dell'autostrada A14.

Ha vari ingressi pedonali e carrabili dalla corte esclusiva che circonda il fabbricato.

**Geom. Alfredo Frati**  
**via dell'Orfanotrofio 1 bis**  
**Jesi (AN)**  
**tel. 339 4309172**

L'immobile, realizzato presumibilmente alla metà degli anni '80, e  
giunto alla configurazione attuale probabilmente dalla metà degli anni '90, è  
di forma rettangolare, delle dimensioni complessive di circa 34 x 19 m.

La struttura è in conglomerato cementizio, con travi prefabbricate.  
La copertura, secondo quanto riferito, è in cemento-amianto, presente  
probabilmente solo nella porzione meno recente, corrispondente al  
laboratorio. Le tamponature esterne sono in pannelli prefabbricati di  
calcestruzzo, sulle quali sono state ricavate le finestrate a nastro e i vari  
accessi.

Il laboratorio ha dimensioni interne di circa 27 x 18 m, in parte  
suddiviso con pannelli metallici, al quale si aggiunge il blocco uffici, di  
forma rettangolare, disposto su due piani, con i relativi servizi. Il piano  
superiore è collegato anche esternamente da una scala metallica.

La corte ha un ingresso carrabile ed uno pedonale, ed è in parte  
sistemata a prato con i relativi percorsi pedonali, in parte è pavimentata con  
autobloccanti per permettere il parcheggio dei veicoli. Misura circa 1.250  
mq. L'intera area di sedime ha forma pressoché quadrata con lati di  
lunghezza pari a circa 43 m.

Gli infissi sono in metallo, la pavimentazione è di tipo industriale nel  
laboratorio, ed in ceramica nelle zone ufficio. Negli uffici l'impianto di  
riscaldamento è a radiatori con caldaia alimentata a metano. Al piano terra è  
funzionante un impianto di raffreddamento con split.

L'altezza del laboratorio è pari a circa 5,20 m, quella dei locali  
adibiti ad ufficio e servizi è pari a circa 2,70 m.

La superficie lorda del laboratorio è pari a circa 520 mq, mentre

**Geom. Alfredo Frati**  
**via dell'Orfanotrofio 1 bis**  
**Jesi (AN)**  
**tel. 339 4309172**

quella totale degli uffici, suddivisa equamente sui due piani, è pari a circa 245 mq. Nel calcolo delle superfici l'area della scala interna è stata conteggiata una sola volta.

La superficie lorda commerciale, determinata applicando il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,1 per la superficie della corte esclusiva, e valorizzando con un coefficiente incrementativo pari a 1,2 la superficie degli uffici, data la loro migliore qualità, ammonta a 939 mq.

L'immobile nel suo insieme appare in buone condizioni di manutenzione, così come buone sono le finiture

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile risulta così individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Camerata Picena:

- laboratorio (categoria catastale C/3), foglio 6 particella 477  
come meglio specificato nella visura allegata

### **STIMA DELL'IMMOBILE**

La stima, nelle ipotesi fatte in premessa, viene redatta in base al valore di mercato, che è il criterio ritenuto più affidabile in quanto richiede un minor numero di dati di incerta valutazione. Il metodo di stima è quello comparativo, un metodo analitico diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione, grado di manutenzione e di finitura. È utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma

**Geom. Alfredo Frati**  
**via dell'Orfanotrofia 1 bis**  
**Jesi (AN)**  
**tel. 339 4309172**

solo un ipotetico bene di riferimento simile.

Il database più aggiornato è generalmente quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. In generale, dai dati forniti, e dall'analisi di offerte di immobili simili posti in vendita si stabilisce un valore unitario medio di mercato che viene poi adeguato ai casi in esame tenendo in considerazione l'ubicazione, la tipologia e le dimensioni dell'immobile.

Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento alla superficie commerciale, coincidente quindi con quella precedentemente riportata.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona in questione fornisce, per il secondo semestre del 2023, e per i laboratori in normale stato di manutenzione una forbice di valori oscillanti tra 310 Euro /mq e 480 Euro /mq di superficie commerciale lorda, mentre per i capannoni tipici, ai quali per le dimensioni e la tipologia edilizia l'immobile in oggetto può anche essere equiparato, una forbice di valori unitari compresi tra 230 Euro /mq e 355 Euro /mq, nelle stesse condizioni di manutenzione.

Tali valori nell'ultimo triennio sono diminuiti di circa il 10%.

Per quanto riguarda le indagini di mercato non è stato possibile reperire immobili in zona con caratteristiche simili, essendo presenti solo immobili di più ampie dimensioni (3.000 mq, in corso di completamento, e 4.000 mq, all'asta).

In definitiva, tenuto conto della posizione del bene all'interno della fascia geografica individuata dall'OMI, considerando le caratteristiche

**Geom. Alfredo Frati**  
**via dell'Orfanotrofio 1 bis**  
**Jesi (AN)**  
**tel. 339 4309172**

intrinseche dello stesso e valutate le condizioni di mercato e, da un lato, il buon taglio commerciale che rende appetibile il bene, e d'altro canto, la non recente edificazione e la presenza della copertura in eternit, viene stabilito un valore unitario di 320 Euro /mq.

Assunta la superficie commerciale di 939 mq, il valore stimato risulta pari a 300.480 Euro, arrotondato a:

$$V = 300.000 \text{ Euro}$$

### **CONCLUSIONI**

Il valore di mercato dell'immobile, consistente in un laboratorio sito in via Volta ai nn. 5-7-9 a Camerata Picena (AN), ammonta a:

$$V = 300.000 \text{ Euro}$$

Il sottoscritto, ringraziando per l'incarico conferito, rimane a disposizione per qualunque chiarimento dovesse occorrere

Jesi, lì 07/09/2024

Il tecnico incaricato

*Geom. Alfredo Frati*

**Geom. Alfredo Frati**  
**via dell'Orfanotrofio 1 bis**  
**Jesi (AN)**  
**tel. 339 4309172**

**ELENCO ALLEGATI**

1. Documentazione catastale

2. Allegato fotografico



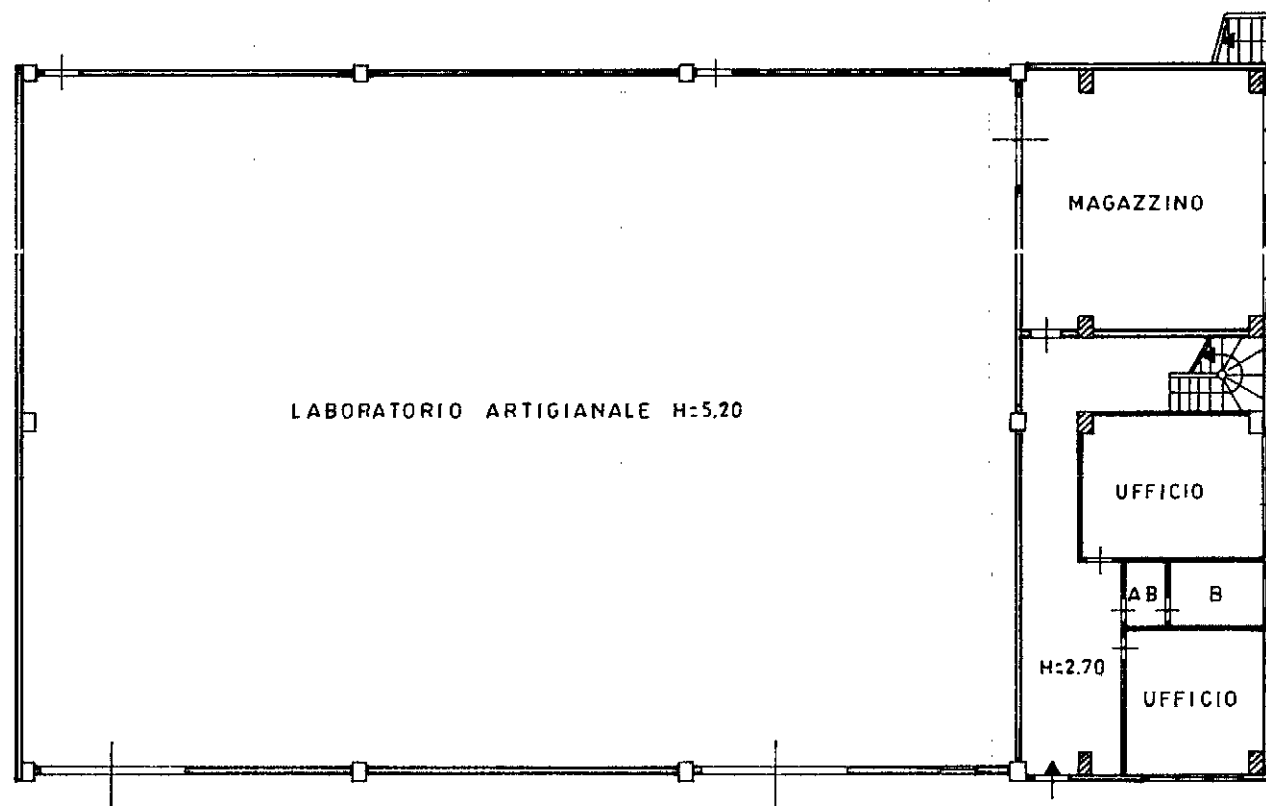
# **Allegato 1**

## **Documentazione catastale**

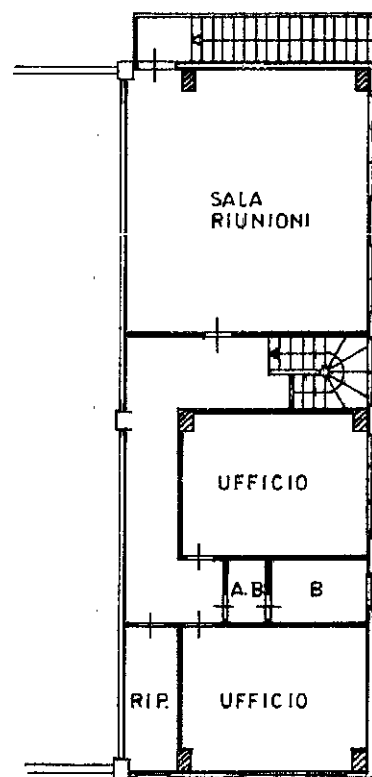


Data presentazione: 13/02/1996 - Data: 19/08/2024 - n. T121729 - Richiedente: FRTNDR69M16E388V  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in scala 1:500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



MODULARIO  
F. rig. rend. 400



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

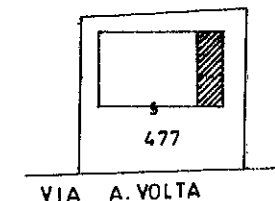
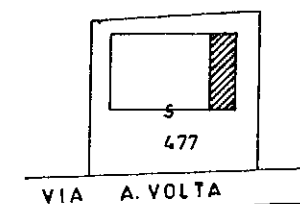
MOD. AN (CEU)

LIRE  
700

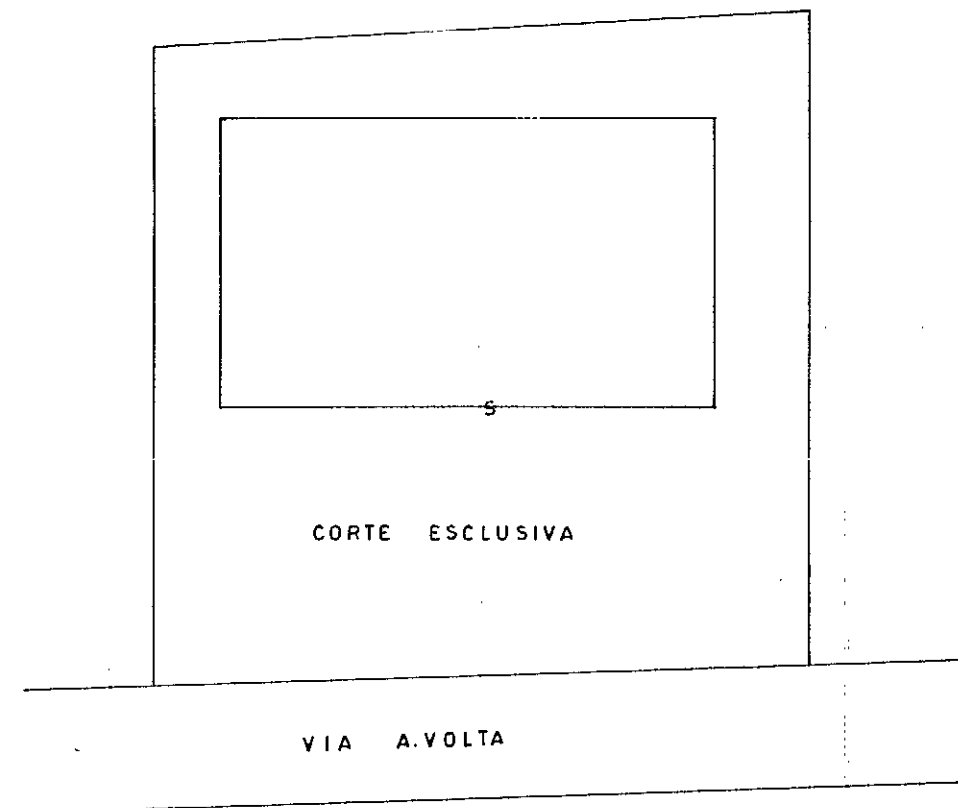
Planimetria di u.i.u. in Comune di CAMERATA P. via A. VOLTA civ. ....

RIFERIMENTO T.M. PROT. 104/n.12185/95  
ESTRATTO DI MAPPA N.C.T.  
COMUNE DI CAMERATA P.  
FG. 6 scala 1: 2.000

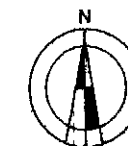
ESTRATTO DI MAPPA N.C.E.U.  
COMUNE DI CAMERATA P.  
FG. 6 scala 1: 2.000



PLANIMETRIA 1: 500



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐  
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali  
F. 6  
n. 477 sub. 01

Compilata dal **GEOMETRA**  
**TRAMANNONI FABIO**  
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei Geometri  
della provincia di **Ancora** n. 1528  
data **13 FEB 1996** Firma **Fabio**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/07/2024

**Dati identificativi:** Comune di **CAMERATA PICENA (B470) (AN)**  
Foglio **6** Particella **477**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 1.070,88**  
Rendita: **Lire 2.073.500**  
Categoria **C/3<sup>a</sup>**, Classe **U**, Consistenza **715 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA ALESSANDRO VOLTA n. 5 Piano T - 1

**Dati di superficie:** Totale: **743 m<sup>2</sup>**

**Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

**Ultimo atto di aggiornamento:** CLASSAMENTO del 13/02/1996 in atti dal 13/01/1999 (n. 5.2/1996)

> **Dati identificativi**

Comune di **CAMERATA PICENA (B470) (AN)**  
Foglio **6** Particella **477**  
Partita: **1000264**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CAMERATA PICENA (B470) (AN)**  
Foglio **6** Particella **477**

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

> **Indirizzo**

VIA ALESSANDRO VOLTA n. 5 Piano T - 1

CLASSAMENTO del 13/02/1996 in atti dal 13/01/1999 (n. 5.2/1996)

Direzione Provinciale di Ancona  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: **30/07/2024**  
Ora: **10:16:48**  
Numero Pratica: **T85523/2024**  
Pag: **2 - Segue**

➤ **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.070,88**  
Rendita: **Lire 2.073.500**  
Categoria **C/3<sup>a</sup>**, Classe **U**, Consistenza **715 m<sup>2</sup>**

CLASSAMENTO del 13/02/1996 in atti dal 13/01/1999  
(n. 5.2/1996)

---

➤ **Dati di superficie**

Totale: **743 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
13/02/1996, prot. n. 5

---

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 4

- > 1. **MACIA SARA**  
CCASRN69S55A2710  
Data a ANCONA (AN) il 15/11/1983  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)
- △ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi
- > 2. **MACIA SIMONE**  
CCASRN71S55A2710  
Data a ANCONA (AN) il 15/11/1983  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)
- △ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi
- > 3. **DELENCIA CRISTIAN**  
CCASRN71S55A2710  
Data a SENIGALLIA (AN) il 01/03/1977  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)
- △ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi
- > 4. **GORGIA FEDERICA**  
CCASRN71S55A2710  
Data a OLIVETO CITRA (SA) il 22/09/1977  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)
- △ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/3: Laboratori per arti e mestieri

## **Allegato 2**

Allegato fotografico





vista principale e laterale dell'immobile



vista posteriore





vista laterale lato destro



ingresso zona uffici



uffici piano terra



scala di accesso agli uffici del piano superiore



ufficio al piano superiore



laboratorio, foto 1





laboratorio, foto 2



laboratorio, foto 3