

## PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA

Perizia tecnico-estimativa di unità immobiliare ad uso deposito e commercio all'ingrosso sito nel Comune di Ancona, Via Albertini n.36, individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 143 mappale 468 subalterno 1.

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto geom. Marco Micheli, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 1746, ricevuto l'incarico e mandato dal Sig. Recchi Riccardo C.F. RCCRCR74D17A271I, in qualità di Legale Rappresentante della proprietà dell'immobile, di effettuare perizia tecnico-estimativa dell'unità immobiliare descritta in epigrafe, a seguito del sopralluogo compiuto in data 04/12/2015 alle ore 12.00, per il miglior espletamento del proprio incarico.

### 1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

**1.1- Ubicazione dell'immobile.** Il complesso immobiliare oggetto di perizia è ubicato nel Comune di Ancona, Via Albertini n.36.

**1.2-Coerenze.** L'unità immobiliare oggetto di perizia confina a Sud, a Est, e Nord con aree scoperte a servizio del "Centro Commerciale Ancona Sud"; a Ovest con altra proprietà (sub. 2);

**1.3-Zona.** L'unità immobiliare di cui trattasi è posta nel CENTRO COMMERCIALE ANCONA SUD, zona Baraccola.

**1.4-Collegamenti viari.** La strada su cui si affaccia le unità immobiliari (via Albertini) è l'asse viario principale che collega la città di Ancona con la zona sud.

**1.5-Consistenza e caratteristiche generali.**

**Superficie sviluppata:** composta da due piani di cui il piano terra sviluppa mq 511,25, il piano primo mq 260,00, per un totale di mq. 771,25



**Altezza interna:** al piano terra ha altezze differenti, ml. 3,70 zona costituita da due piani, ml 7,60 la porzione restante; al piano primo ml 3,45.

Le principali caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare inserita nel più ampio complesso sono le seguenti:

**Struttura portante,** composta da pilastri, travi e solai in C.A. prefabbricato;

**Tamponamenti,** pannelli in cls prefabbricati;

**Divisioni interne,** tramezzi interni cartongesso e in laterizio intonacato;

**Serramenti esterni,** metallo elettrocolorato - vetro antisfondamento;

**Serramenti interni,** porte interne in laminato plastico;

**Pavimenti, cemento,** i locali bagno e laboratori sono stati rivestiti in ceramica fino ad una altezza di ml 2;

**Impianti:**

**impianto elettrico,** è stato eseguito in parte sottotraccia, in parte in canalette esterne, il fabbricato è dotato di impianto a terra, il tutto eseguito a norma;

**impianto idrico sanitario,** dotato di rete di acqua calda (boiler elettrico) e fredda per bagni;

**Impianto di riscaldamento e condizionamento,** assente;

**Impianto fognario,** il complesso immobiliare risulta collegato alla fognatura pubblica.

**1.7-Dati censuari.** L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta censita al Catasto Fabbricati:

Individuazione catastale	foglio	mappale	subalterno	categoria
	143	468	1	D/8



**1.8-Provenienza.** L'intestazione delle proprietà sopraelencate risulta come segue:

intestazione	Atto pubblico
SEI ERRE SRL P.I.00383850427	Rogito del Notaio Sabatini Stefano di Ancona in data 04/04/2013 Repertorio n.56480

## 2-REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

**2.1-Regolarità edilizia.** L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta autorizzata

da:

immobile	Atto amministrativo
Fg.143 mapp.470 sub.12	C.E. n.158/2002 del 11/07/2002 Var. P.C. prot.n.62459/2004 del 22/02/2005 P.C.S. N.226/2007 del 30/11/2007 SCIA prot.n.42269 del 10/05/2012 Agibilità n.158/2012

L'attività svolta dall'utilizzatore è compatibile con la destinazione d'uso dell'unità immobiliare e con quanto previsto dallo strumento urbanistico attualmente in vigore.

## 3 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

**3.1-Criteri di stima.** Stante il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di una zona bene identificata e qualificata nel PRG è ragionevole applicare i criteri di stima in base ai valori di mercato e a alla capitalizzazione del reddito, riferiti alla zona in cui ricade il cespite, per edifici aventi le medesime caratteristiche.

**3.2-Valore attuale di mercato.** Sulla base dei prezzi correnti di mercato (valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona) la categoria di immobili in questione spunta mediamente nell'area il valore al mq. pari a €.  
550,00.

Con riferimento alla consistenza dell'unità immobiliare:





immobile	piano	superficie mq
Fg.143 mapp.468 sub.1	terra	511,25
	primo	260,00
<b>TOTALE mq</b>		<b>771,25</b>

esaminata nonché all'attuale domanda ed il livello dell'offerta nella zona, si ha:

immobile	Superficie lorda mq	Valore unitario €/mq	Valore totale euro
Fg.143 mapp.468 sub.1	771,25	€ 550,00	€ 423.841,00
arrotondato			<b>€ 425.000,00</b>

Il valore di mercato dell'immobile è pari a € 425.000,00 (diconsi quattrocentocinquemila/00).

**3.3-Valore a capitalizzazione del reddito.** Considerato il mercato di locazione degli immobili simili a quello preso in esame, si procede alla determinazione del reddito mensile:

immobile	Reddito medio €/mq mensile	Superficie mq	Reddito mensile euro
Fg.143 mapp.468 sub.1	€ 1,75	771,25	€ 1.349,39
arrotondato			<b>€ 1.350,00</b>

si determina il reddito annuo netto, decurtando le spese di gestione (manutenzione; assicurazione; ammortamento; amministrazione; tasse) dal reddito lordo annuo. Infine si procede al calcolo del capitale adottando un tasso di capitalizzazione pari a 2,50%, scelto dopo aver analizzato il cespite e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

	euro
Reddito Annuo Lordo	€ 16.200,00
Spese gestione (- 30% del reddito)	<b>-€ 4.860,00</b>
<b>REDDITO ANNUO NETTO</b>	€ 11.340,00
Tasso di capitalizzazione (2,50%)	
<b>VALORE A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO</b>	€ 453.600,00
arrotondato	<b>€ 450.000,00</b>



Il valore a capitalizzazione del reddito del complesso immobiliare è pari a € 450.000,00 (diconsi quattrocentocinquantamila/00).

**3.4-Valore dell'immobile.** Considerati i valori ottenuti, di mercato e quello di capitalizzazione del reddito, si procede al calcolo della media dei valori, ottenendo:

	euro
VALORE DI MERCATO	€ 425.000,00
VALORE A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	€ 450.000,00
VALORE MEDIO	€ 437.500,00
arrotondato	€ 435.000,00

il valore dell'immobile oggetto della presente sarà pari a € 435.000,00 (diconsi euro quattrocentotrentacinquemila/00).

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa perizia tecnico-estimativa a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Ancona, 09/12/2015

Marco Micheli geometra

Allegati:

- visura catastale
- planimetria catastale
- stralcio mappa catastale;

