

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA



**COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO IN LOCALITA' VILLA
FASTIGGI – VIA POMPILO FASTIGGI - PESARO**



Tecnico

ING. GIOVANNI JAROSZUK

Data sopralluogo

20/03/2013

UBICAZIONECOMUNE
ViaPESARO
VIA POMPILIO FASTIGGIProvincia
NumeroPU
21**DESCRIZIONE DEL BENE**

Valutazione di complesso immobiliare di tipologia industriale costituito da area di superficie di mq. 34.450 con sovrastanti immobili destinati ad attività produttiva oggetto di futuro piano di riqualificazione urbanistica approvato da delibera n. 48 del 16/04/2012 del Consiglio Comunale del Comune di Pesaro.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

NCT		Comune di Pesaro Urbino		RD	RA
foglio	Mapp.	superficie	Qualità		
44	71	313	CANNETO	1,70	0,81
44	72	6.190	SEMINATIVO	39,96	33,57
44	104	4.527	ENTE URBANO	/	/
44	177	14.745	ENTE URBANO	/	/
44	191	419	PRATO ARBOR	0,54	0,30
44	192	966	SEMINATIVO	3,74	4,49
44	493	7.228	SEMINATIVO	50,39	41,06
44	494	152	SEMINATIVO	1,06	0,86
		34.450			

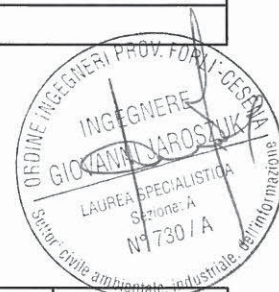
NCEU		Comune di Pesaro Urbino							
foglio	Mapp.	Sub	indirizzo	piano	ZC	Cat.	Cl.	Consistenza	RC €
44	104	5	Via Fastiggi	T	/	AREA URB.	/	76 mq	/
44	104 177	6 6	Via Fastiggi n.21	T-1	2	D/1	/	/	30.140,00



CONSISTENZA TERRENO

DESTINAZIONE urbanistica	Superficie	Indice di edificabilità
Superficie territoriale	34.540	Sn = 11.500 mq

CARATTERISTICHE DI ZONA E COSTRUTTIVE (intervento futuro)



Caratteristiche di zona		Centrale		Semicentrale	X	Periferica		Semiperiferica	
Con prevalente destinazione	X	Residenziale		Commerciale	X	Industriale	X	Agricola	Mista
Interesse commerciale		Elevato		Buono		Normale	X	Sufficiente	Scarso
Con servizi		Ottimi	X	Buoni		Carenti		Assenti	

	Struttura-copertura	Ca in opera e latero cemento armato con sovrastante manto in latero cemento armato							
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVISTE A FINE LAVORI	Pavimenti Rivestimenti, Serramenti	Pavimenti ingres porcellanato, ceramica e legno Infissi in profilati metallici e vetro e/o legno e vetro, porte in legno naturale laccato, portoni blindati .							
	Servizi igienici	Tradizionali							
	Situazione Impiantistica	riscaldamento , elettrico, condizionamento, idrico sanitario							
	Stato di Manutenzione	X	Ottimo		Accurato		Normale		Scadente
	Distribuzione Planimetrica		Ottima	X	Normale		Imperfetta		
	Grado di rifinitura								

REGOLARITA' EDILIZIA

PERIODO COSTRUZIONE

	In parte	X	Ante 67	X	Post 67		Anno
--	----------	----------	---------	----------	---------	--	------

REGOLARITÀ EDILIZIA: (AREA OGGETTO DI PIANO DI COMPLETA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA CON DEMOLIZIONE STRUTTURE ESISTENTI)

Realizzazione opere di urbanizzazione (permesso di costruzione)			del
Costruzione edifici	/		del
DIA			del
ABITABILITA'			del

Ai sensi della legge 47/85 e successive modifiche non si riscontrano opere abusive tali da essere oggetto di richiesta di concessione in sanatoria o che siano stati presi provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della sopracitata normativa, pertanto gli immobili risultano regolarmente commerciabili.

NULLA OSTA AL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE ATTE A PERMETTERE LE COSTRUZIONI

PROPRIETA' – VINCOLI E CONVEZIONI

PROPRIETA' ATTUALE	
La provenienza del bene deriva da:	- atto del 6/3/89, Rogante Marchionni Enrico, rep. n.171622 - atto di divisione del 18/3/09 n.5550.1/09 (protocollo n. PS0051555)

VINCOLI E CONVENZIONI

Elementi che limitano la commerciabilità dell'immobile, vincoli di ogni genere, gravami ed oneri pendenti (di natura militare, cimiteriale, lacuale, idrogeologica, forestale, paesistica, artistica, storica, ambientale, da elettrodotti, metanodotti ed altre condotte, diritti reali limitati, servitù apparenti in genere, di commerciabilità, privilegi speciali) che possono incidere sul valore e sulla commerciabilità dell'immobile)

NON SUSSISTONO VINCOLI O CAUSE OSTATIVE e/o LIMITATIVE AL LIBERO MERCATO DEI CESPITI IN OGGETTO

In relazione alla edificabilità del contesto urbanistico, il comune di Pesaro, con delibera n. 48 16/04/2012 del Consiglio Comunale ha deciso di approvare i seguenti indirizzi che dovranno essere recepiti nell'Accordo di Programma finalizzato alla riqualificazione urbanistica dell'area industriale di proprietà della _____, ubicata in località Villa Fastiggi:

- a) riqualificazione urbanistica dell'area in oggetto mediante la delocalizzazione dell'attività industriale, attualmente insediata in area residenziale, in una zona urbanisticamente vocata a questo tipo di attività, al di fuori dei nuclei residenziali; si prevede dunque la demolizione e ricostruzione dei volumi edificati, destinandoli ad uso residenziale-terziario in variante urbanistica, provvedendo anche alla rimozione e smaltimento delle coperture dell'opificio realizzate in eternit, contenenti fibre di amianto;**
- **l'area oggetto di riqualificazione urbanistica, di proprietà della Ditta sopra menzionata, è individuata al Catasto Terreni del Comune di Pesaro al Foglio 44, mappali 71, 72,191,192,493 e 494, nonché al Foglio 44, particelle 104 e 177, del Catasto Fabbricati, per una superficie territoriale (St) pari a mq 34.540;**
 - **l'area in oggetto è urbanisticamente individuata dal P.R.G. vigente in parte 'In zona omogenea D3.0, sub sistema P4, con destinazione d'uso specifica (Sd) "servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo" (musei, teatri, auditori, chiese, canoniche, conventi, oratori, sale di spettacolo), in parte in zona omogenea B, sub-sistema R3, con progetto di suolo ad Area Permeabile Alberata, ed in parte in zona omogenea E, sub-sistema V5.1**
 - **il complesso industriale ha una Superficie Utile Lorda (SUL) pari a mq 16.016 per complessivi mc 87550 di Volume lordo esistente (V);**
 - **l'Amministrazione comunale procederà all'attivazione di una variante al P.R.G. vigente che individui una Unità Minima d'Intervento per la quale si preveda la realizzazione di un complesso edilizio con destinazioni residenziale-terziario e servizi e caratterizzata dai seguenti parametri urbanistici:**

**Superficie Territoriale (St) mq 34.540
Superficie Fondiaria (Sf) mq 10.540
Superficie Netta (Sn) sub-sistema R3 mq 11.500
Superficie Netta (Sn) destinazione Museo mq 1.000
Verde pubblico (Vg) mq 14.000
Parcheggi Pubblici (Pp) mq 10.000**



b) dovrà essere realizzato un museo pubblico di archeologia industriale della lavorazione del legno, della superficie di circa 1000 mq, comprensivo degli impianti di interesse storico-industriale e del recupero del bassorilievo e del pannello pittorico del Valentini; il museo sarà localizzato in una porzione di opificio - prospiciente Via Pompilio Fastiggi e delimitato dalle cinque arcate originarie della vecchia fabbrica "Fastigi" - opportunamente ristrutturato, da cedere all'Amministrazione comunale.

Si avrà quindi la riconversione di tale manufatto con la destinazione esclusiva a servizi collettivi, quali *Museo del Mobile, centro civico, luogo di ritrovo giovanile*.

Dato l'assoluto rilievo assunto in campo nazionale ed internazionale dal settore dei mobili di arredamento prodotti nel territorio provinciale di Pesaro, si ritiene che il recupero dell'opificio ai fini di una sua riconversione a "*Museo del Legno*" rivesta un particolare interesse per l'Amministrazione provinciale, alla quale potrebbe essere affidata, unitamente al Comune, la gestione dello stesso.

c) dovranno essere realizzate opere di viabilità pubblica per il collegamento della Via Pompilio Fastiggi alla Via Madonna del Monte, in prossimità del cimitero di Villa Fastiggi, che consentirebbe di svincolare la stessa Via Pompilio Fastiggi dal traffico veicolare per l'accesso al nuovo quartiere

VALUTAZIONE

STATO ATTUALE (valore dell'area in relazione alla potenzialità edilizia)



	terreno (potenzialità Edificatoria)	Mq	15.000	€/Mq	565	€	8.500.000
	Immobile	Mq	15.000		/		/
	TOTALE					€	8.500.000

FINE LAVORI (ricavo a fine investimenti)

	Immobile	Mq	.15.000	€/Mq	2.400	€.	36.000.000
	TOTALE					€	36.000.000

PIANO DEGLI INVESTIMENTI

(ANALISI DELL'INTERVENTO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA)

Oggetto dell'iniziativa

Trattasi di intervento edificatorio relativo al piano di riqualificazione urbanistico dell'area industriale di proprietà della _____ ubicata in località Villa Fastiggi, che porterà alla realizzazione di unità immobiliari prevalentemente residenziali/commerciali e per servizi, per una superficie sviluppata vendibile di circa 15.000 mq, distribuite su varie palazzine nell'ambito di una superficie fondiaria di intervento di circa 10.540 mq, inserita in un compendio territoriale di mq. 34.450 che prevede aree destinate a giardini, verde, strade, parcheggi, costruzioni di natura culturale ed altri contesti destinati a standard urbanistici previsti dal piano di intervento.

Il grado di rifinitura delle costruzioni risulterà medio alto, gli impianti di riscaldamento saranno autonomi per ogni singola unità immobiliare. Le rifiniture saranno di tipo medio alto.

Prospetto riassuntivo degli investimenti:

- INCIDENZA TERRENO	€	8.500.000
- COSTO DI COSTRUZIONE SPESE TECNICHE E ONERI	€	20.250.000
TOTALE	€	28.750.000



Analisi dell'intervento ai fini della definizione del valore dell'area

SUPERFICIE TOTALE VENDIBILE MQ. 15.000

I valori per immobili residenziali in zone limitrofe vanno da € 2.300/mq. a € 2.500/mq, per un grado di rifinitura medio alto, tenuto conto della zona di edificazione e della distribuzione degli spazi verdi circostanti e della classe energetica dell'immobile.

I costi di costruzione per immobili simili, in relazione al grado di rifinitura si aggirano sulle 1.150-1.250 €/mq, a cui vanno aggiunti gli oneri relativi a spese tecniche, urbanizzazioni ed oneri vari (nel nostro caso risultano di 1.350 €/mq).

L'incidenza del terreno urbanizzato nel caso specifico (in relazione all'indice di edificabilità) tenuto conto della superficie lorda ricavabile vendibile (mq. 15.000), risulta di circa € 567/mq. Il costo globale dell'investimento tenuto conto dell'incidenza del terreno può essere quindi stimato in $(1.350+567) = \text{€}/\text{mq. } 1.917$

Da cui costo intervento: € (mq. 15.000 x 1.917) € 28.750.000

Tenuto conto del costo di totale dell'intervento, affinché l'operazione possa ritenersi remunerativa, nell'ambito attuale del mercato, considerando le caratteristiche dello stesso, tale valore deve essere maggiorato di circa il 25% (Ricavi, oneri finanziari).

Da cui si ha un ricavo globale di:

€ $(28.750.000 \times 1,25) =$ € 36.000.000

che rientra nei limiti attuali del mercato di vendita, in relazione alla posizione, grado di rifinitura, ecc.

RICAVO PREVENTIVATO € 36.000.000

Da tale analisi viene giustificato il valore attribuito all'area, quale componente dell'investimento, tenuto conto altresì della congruità dei costi di costruzione, nell'ambito della distribuzione altimetrica e tipologia del terreno.

OSSERVAZIONI GENERALI

Scopo della stima risulta quello di determinare il piu' probabile valore di mercato dei cespiti in oggetto, ubicati in localita' villa Fastiggi, in comparto posto in fregio alla arteria principale che porta dall'entroterra a Pesaro, dotato di tutte le infrastrutture e servizi essenziali e ben collegato alla restante viabilita'.

I criteri di stima normalmente utilizzati risultano i seguenti:

- Valore di mercato, metodo di comparazione.
- metodo indiretto o analitico per capitalizzazione del reddito.
- costo di produzione
- valore di trasformazione

Nell'ambito della tipologia dei beni da considerarsi classici, della loro localizzazione, possibilita' edificatorie attuali e future, accessibilita', fungibilita' e stato d'uso, parametri che risultano fondamentali ai fini della determinazione del valore di un immobile, esistono localmente, per i cespiti in oggetto, svariati termini di confronto o derivanti da compravendite e valori di canoni locativi, su cui basarsi, al fine di definire in ambito comparativo la loro stima piu' attendibile.

Sussistendo quindi attendibili elementi di riferimento, si sono considerati i prezzi medi di unita' immobiliari simili nell'ambito locale, i parametri ricavati dal borsino immobiliare locale e quelli rilevati dall'agenzia del territorio, apportando rettifiche e compensazioni proprie delle stime immobiliari, in funzione delle loro caratteristiche peculiari e della loro specifica localizzazione.

I criteri generali di valutazione adottati consistono quindi in larga misura nella analisi comparativa del bene nell'ambito dell'attuale mercato, considerando l'ipotesi di sviluppo di un investimento immobiliare in cui viene ricavata l'incidenza dell'area, considerati i costi di costruzione e la consistenza dell'intervento ammissibile dagli indici di PRG.

I valori unitari ricavati nascono dopo aver effettuato un attento esame consuntivo e dopo avere altresì attinto informazioni all'esterno da varie fonti.

Le consistenze dei beni sono state computate in relazione all'effettiva superficie delle unita' immobiliari, dettagliate per ciascuna destinazione come categoria catastale, oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione (vedi DPR n. 138 del 23/3/1998).

Le valutazioni attribuite ai beni in oggetto, da considerarsi cautelative, sono legate alla situazione attuale del mercato ed influenzate dalla limitazione che porta alla possibilita' di un loro collocamento in un periodo futuro non inferiore a 18/36 mesi, tempi entro i quali, nell'ambito di una probabile riorganizzazione ed assesto dei sistemi produttivi, si potranno avere riflessi positivi accettabili sul settore immobiliare.

Allegati alla perizia	x	- documentazione fotografica - atto di provenienza - pratiche edilizie
	x	- documentazione catastale - convenzione	

Timbro e firma del Perito

ING. GIOVANNI JAROSZUK



FORLÌ, il 28 Marzo 2013