



## **Prof. Dott. Ing. Emanuele Fiorani**

Professore di Metodologia di Indagine Tecnica  
presso la Facoltà di Ingegneria dell' Università di Firenze  
Via Persiutti, 3 - 61032 FANO (PU) - Tel. e Fax 0721 . 803874  
e-mail: [fioraniemanuele54@libero.it](mailto:fioraniemanuele54@libero.it)  
[www.studioingegneriafiorani.it](http://www.studioingegneriafiorani.it)  
C.F. FRN MNL 54A09 D488P - P.IVA 01300290416

SPECIALISTA IN INGEGNERIA LEGALE  
TECNICHE PERITALI ED ARBITRALI

## **TRIBUNALE DI PESARO**

### **ULTERIORE INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DEL CTU**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 195/2022 RGE.**

CONTRO



Il sottoscritto Ing. Emanuele Fiorani ad ulteriore integrazione della relazione già consegnata precisa che la valutazione del terreno oggetto di esecuzione è stata eseguita tenendo conto del fatto che gli oneri di Urbanizzazione sono, secondo la Convenzione urbanistica, a carico della ditta proprietaria dei terreni.

I suddetti oneri sono così specificati nella Convenzione:



- Oneri di urbanizzazione primaria = mq. 2.700 di superficie utile lorda x h. 3 = mc. 8.100 X 8,46 €/mc. = €. 68.526,00
- Oneri di urbanizzazione secondaria = mq. 2.700 di superficie utile lorda x h. 3 = mc. 8.100 X 6,96 €/mc. = €. 56.376,00

Per un totale di oneri di urbanizzazione di €. 124.902,00

Gli oneri sopra indicati attualmente sono:

- oneri di urbanizzazione primaria 8.100 mc. X **11,84 €/mc.** = €. 95.904,00
- oneri di urbanizzazione secondaria 8.100 mc. X **6,82 €/mc.** = €. 55.242,00

**Per un totale di €. 151.146,00**

Come suddetto la superficie edificabile secondo la convenzione è di mq. 2.700 di superficie utile lorda x h. 3 di altezza = mc. 8.100.

Nel valutare i terreni (con conseguente attribuzione del valore al mq.) il sottoscritto CTU ha tenuto presente della sua posizione topografica, del suo possibile utilizzo (Convenzione con il Comune di Gradara che prevede gli oneri di urbanizzazione a carico del proprietario) e di tutti quei fattori che contribuiscono a formare il valore del bene. Inoltre il sottoscritto ha raggruppato i lotti in un'unica valutazione in considerazione della convenzione comunale che consente la creazione di 9 lotti edificabili che aumenta consistentemente il valore complessivo dei terreni. Tenendo conto delle considerazioni suddette e dei



valori di mercato, il sottoscritto ritiene di stabilire il valore del bene come di seguito indicato.

A completamento di quanto suddetto il sottoscritto CTU allega il Certificato di Destinazione D'uso e la comunicazione del Comune di Gradara riguardo gli attuali costi di urbanizzazione.

Fano, 29 maggio 2023

Il CTU

Dott. Ing. Emanuele Fiorani



Allegati:

- 1) Certificato di destinazione urbanistica;
- 2) Oneri di urbanizzazione aggiornati Comune di Gradara.





## Comune di Gradara

### Provincia di Pesaro e Urbino

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Gradara, 25.05.2023  
Prot. n.

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Vista la richiesta acquisita al prot. n. 6243 del 15.05.2023, presentata dall'ing. Emanuele Fiorani, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Pesaro,

Viste le norme vigenti in materia;

Visti gli atti d'ufficio;

Visti gli strumenti urbanistici comunali, e in particolare la Variante Generale al PRG, approvata definitivamente con atto C.C. n. 60 del 23.12.2008 e pubblicata sul B.U.R. n. 1 del 08.01.2009, nonché le successive varianti parziali al PRG,

Visto l'art. 30, 2° comma, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.,

Visto l'art. 16 della L.R. 20 aprile 2015, n. 17,

#### CERTIFICA

che l'area ubicata in questo Comune, distinta in catasto al **Foglio 4 mappale 241 – 376 – 381 – 387 – 388 – 391 – 393 – 395 – 445** ha la seguente destinazione urbanistica:

#### **Foglio 4 mappale n. 241:**

parte compreso nell'Area Progetto con funzioni residenziali e turistiche ricettive denominata **APRTI – via Granarola**,

interessato da:

- *Ambiti di tutela orientata di tipo B* (art. 79 – aree a possibile evoluzione geomorfologica) del sistema geologico-geomorfologico,

parzialmente interessato da:

- *Ambiti di tutela integrale e orientata* (art. 83) del sistema botanico-vegetazionale,

compreso in:

- *Ambiti di tutela paesaggistico-ambientale* (art. 85) del sistema botanico-vegetazionale,
- *Area paesaggisticamente tutelata ai sensi D.M. 31 luglio 1985;*

#### **Foglio 4 mappale n. 376:**

parte compreso nell'Area Progetto con funzioni residenziali e turistiche ricettive denominata **APRTI – via Granarola**,

parte **VP – verde privato** (art. 46 NdA),

interessato da:



- *Ambiti di tutela integrale e orientata* (art. 83) del sistema botanico-vegetazionale, parzialmente interessato da:
  - *Ambiti di tutela orientata di tipo B* (art. 79 – aree a possibile evoluzione geomorfologica) del sistema geologico–geomorfologico,compreso in:
  - *Ambiti di tutela paesaggistico-ambientale* (art. 85) del sistema botanico-vegetazionale,
  - *Area paesaggisticamente tutelata ai sensi D.M. 31 luglio 1985;*

**Foglio 4 mappale n. 381:**

parte compreso nell'Area Progetto con funzioni residenziali e turistiche ricettive denominata **APRTI** – via Granarola,

parte **VP** – verde privato (art. 46 NdA),

parte **TRP** – Territorio rurale di valore paesaggistico-ambientale (art. 69 NdA),

parte **ZTRI** – Tessuti urbanizzati prevalentemente residenziali (art. 41 NdA),

parzialmente interessato da:

- *Ambiti di tutela integrale di tipo A* (art. 74 – aree diffusamente interessate da processi morfodinamici attivi o quiescenti – aree in dissesto superficiale diffuso) del sistema geologico–geomorfologico,
  - *Ambiti di tutela integrale di tipo D* (art. 77 – versanti-aree con pendenza > 30%) del sistema geologico–geomorfologico,
  - *Ambiti di tutela orientata di tipo B* (art. 79 – aree a possibile evoluzione geomorfologica) del sistema geologico–geomorfologico,
  - *Ambiti di tutela integrale e orientata* (art. 83) del sistema botanico-vegetazionale,
- compreso in:
- *Ambiti di tutela paesaggistico-ambientale* (art. 85) del sistema botanico-vegetazionale,
  - *Area paesaggisticamente tutelata ai sensi D.M. 31 luglio 1985;*

**Foglio 4 mappale n. 387:**

compreso nell'Area Progetto con funzioni residenziali e turistiche ricettive denominata **APRTI** – via Granarola,

interessato da:

- *Ambiti di tutela orientata di tipo B* (art. 79 – aree a possibile evoluzione geomorfologica) del sistema geologico–geomorfologico,

compreso in:

- *Ambiti di tutela paesaggistico-ambientale* (art. 85) del sistema botanico-vegetazionale,
- *Area paesaggisticamente tutelata ai sensi D.M. 31 luglio 1985;*

**Foglio 4 mappale n. 388:**

compreso nell'Area Progetto con funzioni residenziali e turistiche ricettive denominata **APRTI** – via Granarola,



interessato da:

- *Ambiti di tutela orientata di tipo B* (art. 79 – aree a possibile evoluzione geomorfologica) del sistema geologico–geomorfologico,

parzialmente interessato da:

- *Ambiti di tutela integrale di tipo D* (art. 77 – versanti-aree con pendenza > 30%) del sistema geologico–geomorfologico,

- *Ambiti lineari di tutela orientata* (art. 84) del sistema botanico-vegetazionale,

compreso in:

- *Ambiti di tutela paesaggistico-ambientale* (art. 85) del sistema botanico-vegetazionale,

- *Area paesaggisticamente tutelata ai sensi D.M. 31 luglio 1985;*

**Foglio 4 mappale n. 391:**

compreso nell'Area Progetto con funzioni residenziali e turistiche ricettive denominata *APRT1 – via Granarola*,

interessato da:

- *Ambiti di tutela orientata di tipo B* (art. 79 – aree a possibile evoluzione geomorfologica) del sistema geologico–geomorfologico,

compreso in:

- *Ambiti di tutela paesaggistico-ambientale* (art. 85) del sistema botanico-vegetazionale,

- *Area paesaggisticamente tutelata ai sensi D.M. 31 luglio 1985;*

**Foglio 4 mappale n. 393:**

*ZTR1 – Tessuti urbanizzati prevalentemente residenziali* (art. 41 NdA),

interessato da:

- *Ambiti di tutela orientata di tipo B* (art. 79 – aree a possibile evoluzione geomorfologica) del sistema geologico–geomorfologico,

compreso in:

- *Ambiti di tutela paesaggistico-ambientale* (art. 85) del sistema botanico-vegetazionale,

- *Area paesaggisticamente tutelata ai sensi D.M. 31 luglio 1985;*

**Foglio 4 mappale n. 395:**

parte compreso nell'Area Progetto con funzioni residenziali e turistiche ricettive denominata *APRT1 – via Granarola*,

parte *ZTR1 – Tessuti urbanizzati prevalentemente residenziali* (art. 41 NdA),

parzialmente interessato da:

- *Ambiti di tutela orientata di tipo B* (art. 79 – aree a possibile evoluzione geomorfologica) del sistema geologico–geomorfologico,

- *Ambiti di tutela integrale e orientata* (art. 83) del sistema botanico-vegetazionale,

compreso in:



- *Ambiti di tutela paesaggistico-ambientale* (art. 85) del sistema botanico-vegetazionale,
- *Area paesaggisticamente tutelata ai sensi D.M. 31 luglio 1985;*

**Foglio 4 mappale n. 445:**

compreso nell'Area Progetto con funzioni residenziali e turistiche ricettive denominata **APRTI – via Granarola,**

interessato da:

- *Ambiti di tutela orientata di tipo B* (art. 79 – aree a possibile evoluzione geomorfologica) del sistema geologico–geomorfologico,

parzialmente interessato da:

- *Ambiti di tutela integrale di tipo C* (art. 76 – crinali) del sistema geologico–geomorfologico,
- *Ambiti di tutela integrale di tipo D* (art. 77 – versanti-aree con pendenza > 30%) del sistema geologico–geomorfologico,
- *Ambiti lineari di tutela orientata* (art. 84) del sistema botanico-vegetazionale,

compreso in:

- *Ambiti di tutela paesaggistico-ambientale* (art. 85) del sistema botanico-vegetazionale,
- *Area paesaggisticamente tutelata ai sensi D.M. 31 luglio 1985.*

Si rilascia in carta resa legale.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
(*geom. Selene Giusini*)



EDILIZIAPRIVATA\_GRADARA <ediliziaprivata@comune.gradara.pu.it>

29/5/2023 11:07

## contributo di costruzione

A fioraniemanuele54@libero.it <fioraniemanuele54@libero.it>

---

Buongiorno,  
facendo seguito alla telefonata odierna, si comunica che le tariffe unitarie per la costruzione di un nuovo fabbricato in zona di espansione risultano essere le seguenti:

contributo su costo di costruzione: 22,24 €/mq  
oneri di urbanizzazione primaria: 11,84 €/mc  
oneri di urbanizzazione secondaria: 6,82 €/mc

Settore Urbanistica ed Edilizia privata  
Comune di Gradara

