

# GIUDIZIO PERITALE

## PREMESSA

Ad evasione dell'incarico conferitomi dal signor  
co - amministratore dell'  
partita iva con sede in (PU) in via , per la valutazione  
del patrimonio immobiliare di seguito illustrato, il sottoscritto geometra **CRISTIAN  
MARCHETTI** nato a Fano (PU) il 07 gennaio 1975, residente in Fano (PU) via F.  
Guicciardini n°7/A, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di  
Pesaro Urbino al n°1973 fornisce la presenta relazione di stima giurata alla data del 14  
dicembre c.a. contenente la descrizione dei beni appartenenti all'Impresa, il valore a  
ciascuno di essi attribuito e i criteri di valutazione singolarmente seguiti, con le finalità di  
stabilire il valore economico ragionevolmente attribuibile al patrimonio immobiliare stesso.  
Lo scrivente, ritiene opportuno precisare di aver eseguito la valutazione dei beni dopo aver  
compiuto i rilievi fotografici ed assunte le informazioni ritenute opportune.  
Sono state così messe a punto le richieste documentali e le metodologie di verifica tra cui  
sono state considerate anche le informazioni di carattere generale assunte con riferimento  
ad immobili simili presenti in zona.



## PATRIMONIO IMMOBILIARE OGGETTO DALLA PRESENTE VALUTAZIONE DI STIMA

- A. 1 → Quota (3/4) fabbricati in Comune di Saltara Fraz. Calcinelli via Oriani;
- A. 2 → Quota (1/2) opificio con scoperto esclusivo in Comune di Saltara Fraz. Calcinelli via Flaminia;
- A. 3 → Area edificabile quota (1/1) in Comune di Serrungarina (PU) via dei Guazzi;
- A. 4 → Aree edificabili ubicate in Comune di Saltara (PU) Fraz. Calcinelli via Recanati;
- A. 5 → Area edificabile ricadente in Comune di Saltara (PU) Fraz. Calcinelli lottizzazione "Vallato";
- A. 6 → Unità immobiliari in Comune di Montemaggiore al Metauro (PU) Fraz. Villanova via Ponte Metauro;
- A. 7 → Unità immobiliari in Comune di Montemaggiore al Metauro (PU) Fraz. Villanova via IV Novembre;
- A. 8 → Unità immobiliari residenziali in Comune di Saltara (PU)



Fraz. Calcinelli via Gobetti – via Flaminia;

**A. 9** →

Fabbricato residenziale in Comune di Saltara (PU)  
Fraz. Calcinelli via Ancona –  
(bene personale del signor \_\_\_\_\_ );

**A.10** →

Fabbricato residenziale in Comune di Saltara (PU)  
Fraz. Calcinelli via Ancona –  
(bene personale del signor \_\_\_\_\_ );

**A.11** →

Partecipazione quota (41,714 %) immobile a destinazione mista  
in Comune di Saltara (PU) Fraz. Calcinelli viale Oriani;

**A.12** →

Appartamento in Comune di Saltara (PU) Fraz. Calcinelli  
via Flaminia n° 28 - 29;





## **A. 1 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

N.C.E.U. Foglio 7 mappale 85 sub 8-9-10 del Comune di Saltara.

**ZONA:** centrale

**TIPOLOGIA COSTRUZIONE:** edificio a destinazione mista residenziale – commerciale.

**SITUAZIONE DELL'ALLOGGIO :** edificio in pessimo stato di conservazione. L'immobile è completamente da ristrutturare.

**FINITURE:** (si indicano sommariamente: materiali di facciata, qualità e tipo di rivestimenti e rivestimenti, materiale dei serramenti interni ed esterni ecc.)

La tecnica costruttiva utilizzata è di tipo tradizionale, con struttura portante in muratura.

**NOTIZIE VARIE:** (sull'ubicazione, sulla distanza dal capoluogo, sulla presenza in zona di infrastrutture e servizi ecc.)

Il fabbricato, ubicato in via Flaminia, è inserito all'interno del piano di recupero del nucleo antico della frazione Calcinelli, è contraddistinto dalla sigla 4.5 con categoria d'intervento ammessa demolizione e ricostruzione. E' caratterizzato da due piani fuori terra con possibilità di sopraelevazione e incremento volumetrico del 30%.

Tale costruzione è ubicata in pieno centro storico, dista circa 300 m. dalla Chiesa parrocchiale Santa Croce e 800 m. dai complessi scolastici (materna ed elementare) esistenti.

L'accesso all'area è ottimo, direttamente da via Flaminia. L'ingresso alla Superstrada Fano-Grosseto dista circa 700 m.

**REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE:** (solo per unità immobiliari ultimate dopo il 1/9/1967)

### **CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE:**

sub	Piano	Destinazione	Superficie commerciale
8	Terra	Abitazione = mq. 57,36	mq. 57,36
8	Primo	Abitazione = mq. 72,24	mq. 72,24
9	Terra	Negozi = mq. 20,00	mq. 20,00
10	Terra	Negozi = mq. 21,25	mq. 21,25
<b>Consistenza Totale</b>			<b>mq. 170,85</b>

## CONCLUSIONI:

Nella valutazione va tenuta in considerazione la possibilità dell'incremento volumetrico del 30%, ottenendo una superficie complessiva edificabile di circa mq. 222 cui vanno aggiunte le pertinenze realizzabili (garage, balconi, logge e terrazzi) valutabili in un 20% circa per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 266 mq.

Pertanto, in base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

## VALORE DELL'IMMOBILE:

160.000,00 Euro pari a circa 600,00 Euro/mq.

poiché la committente è proprietaria di una quota pari al 75% il valore sarà:

160.000,00 Euro x 75% = **120.000,00 Euro (centocentimila/00)**

- Allegato :

**B.1** - Stralcio piano di recupero nucleo antico fraz. Calcinelli





## A. 2 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La posizione è centrale nella frazione di Calcinelli del Comune di Saltara (PU), lungo la S.P. N°3 Flaminia ed in prossimità delle principali infrastrutture ed ai servizi della comunità locale. Trattasi di capannone artigianale con scoperto di pertinenza della superficie reale complessiva tra area scoperta ed area coperta di mq 2.985,00.

L'area di ingombro dell'edificio corrisponde a mq 1.628,96. La zona uffici ubicata sul prospetto è distribuita su due livelli (T-1) con superficie di mq 66,00 circa per piano.

L'accesso pedonale e carrabile anche con mezzi pesanti è garantito da una servitù a favore dell'immobile oggetto di stima su una striscia di terreno della larghezza non inferiore a ml. 12,42 e 485 sub. 7 del foglio 8.



L'immobile è stato autorizzato alla costruzione con Nulla osta n° **02/68** del **12 maggio 1968**.

## DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.C.E.U. del Comune di Saltara (codice: H721)

Catasto	Titolarietà	Foglio	Particella	Classamento	Rendita
F	Proprietà' per 1/2	8	1359	cat. D/1	Euro: 4.115,00

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### ART. 54 - (F3) ZONE INTEGRATE - TERZIARIE - RESIDENZIALI

- In tali zone sono ammessi gli usi terziari (T) e Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata (S) e residenze (R).
- La destinazione residenziale è ammessa fino ad un massimo del 30% della superficie utile netta costruibile.
- In tali aree il Piano si attua attraverso Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intera superficie di zona applicando seguenti indici:
  - **Ut** = mq 50 di superficie utile netta ogni mq 100 di superficie territoriale
  - **Np** = 3
  - **Hmax** = 10,50 mt. misurati alla gronda, come previsto dal regolamento edilizio del Comune di Saltara
  - **Ds** = 5 mt da strade di larghezza inferiore a 7 mt





7,50 mt da strade di larghezza compresa tra 7 mt e 15 mt

10 mt da strade di larghezza superiore a 15 mt

➤ **Df = 10 mt**

➤ **Dc = h/2** e comunque non inferiore a mt 5

4. Per i parametri  $D_s$ ;  $D_f$ ;  $D_c$ ; sono ammessi valori inferiori a quelli indicati, solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto d'interventi urbanistici preventivi con previsioni planivolumetriche.
5. Per la parte residenziale è prescritto uno standard di 25 mq/abitante così ripartito:
  - 9 mq/ab. destinati a parcheggio;
  - 12 mq/ab. destinati a verde;
  - 4 mq/ab. destinati a opere di urbanizzazione secondaria.

## CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA E DEGLI IMPIANTI

La struttura portante dell'edificio è in c.a. con plinti collegati con travi, le tamponature sono con pannelli prefabbricati.

L'impianto di riscaldamento della zona uffici è in precarie condizioni e quindi non a norma come quello, idrico, elettrico e di scarico.

I pavimenti interni ed il rivestimento del bagno sono in ceramica.

Le porte interne alla zona uffici sono di essenza lignea.

Le finestre sono delimitate da infissi in alluminio.

## CONSISTENZA ANALITICA OPIFICIO

Destinazione	Superficie	Superficie commerciale	
<b>Opificio</b>	mq 1.562,96	100%	mq 1.562,96
<b>Uffici P.T.</b>	mq 66,00	100%	mq 66,00
<b>Uffici P.P.</b>	mq 66,00	100%	mq 66,00
<b>Scoperto</b>	mq 1.356,04	5%	mq 67,80
<b>CONSISTENZA TOTALE</b>		<b>mq 1.762,76</b>	



## CONSISTENZA ANALITICA DELL'AREA EDIFICABILE

Destinazione	Superficie	Superficie commerciale	
Superficie lotto	mq 2.985,00	100%	mq 2.985,00
<b>CONSISTENZA TOTALE</b>		<b>mq 2.985,00</b>	



### VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile è basata sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, criterio che risponde al motivo per il quale è richiesta la stima: ricerca del prezzo di conveniente vendita.

Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione edifici ed aree comparabili per ubicazione, posizione, tipologia e destinazione, tenendo conto di tutti i caratteri intrinseci ed estrinseci di tali immobili.

La ricerca del prezzo di mercato tiene in considerazione LA CAPACITÀ EDIFICATORIA DELL'AREA con destinazione urbanistica F3 e non l'attuale edificio ivi presente.

Inoltre aggiungo che usufruendo della LEGGE REGIONALE 8 ottobre 2009, n°22 prorogata per tutto l'anno 2018, applicando l'art. 2 comma 6 del medesimo testo di legge è possibile eseguire un aumento del volume esistente che attualmente si attesta a circa 9.100,00 mc. di un ulteriore 30% potendo disporre così di un potenziale volumetrico pari a mc. 11.830,00 che di riflesso trasformato in superficie edificabile da luogo a un quantitativo pari a mq. 3.585,00.



## VALORE DELL'IMMOBILE

In base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire, in data odierna, all'immobile oggetto della presenta stima il seguente valore:

761.175,00 Euro si arrotonda ad **760.000,00 Euro (settecentosessantamila/00)** pari a 255,00 Euro/mq.

La quota di proprietà della società "

**S.r.l."** è pari a 1/2 corrispondente ad **380.000,00 Euro (trecentottantamila/00)**.

- Allegato :

**B.2** - Planimetria catastale





### A. 3 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Gli appezzamenti da stimare si trovano nel Comune di Serrungarina in via dei Guazzi, identificati al catasto terreni al foglio 21 mappali 109 – 331 – 332 – 333 – 464 – 465 – 467 – 651 – 652 – 653 – 654 – 669 – 670 – 677 – 678 – 679 – 680 – 681 – 682 – 683 – 684 – 690 – 693 – 694 della superficie complessiva pari a mq. 6.812,00.

La superficie comprende aree edificabili, particelle di terreno da cedere come standard urbanistici e terreni agricoli, la cui conformazione orografica è pressoché pianeggiante. Sotto il profilo infrastrutturale, sia per quanto riguarda l'accessibilità, sia per ciò che concerne la viabilità interna la zona risulta essere ben servita.

Non possiamo equiparare l'intera consistenza immobiliare ad una conformazione planimetrica regolare in quanto i frustoli di terreno sono disseminati in modo caotico nell'area racchiusa fra la via dei Guazzi la superstrada Fano – Grosseto ed il bacino del fiume Metauro.

A tal proposito per fare chiarezza sui contenuti trattati precedentemente aggiungo che le particelle 464 - 652 - 654 - 669 - 678 - 680 - 681 - 682 - 683 - 684 - 690 - 693 - 694 sono tutte comprese nella lottizzazione residenziale la cui convenzione per l'urbanizzazione delle aree è stata stipulata in data 9 agosto 1977 con atto n° 455 rep.

**1.G** → In particolare le particelle 652 – 678 – 680 – 681 – 683 della superficie complessiva di mq. 932,00 sono identificate nelle previsioni del piano attuativo riportato anche nelle tavole del P.R.G. vigente come aree edificabili con intervento diretto applicando i seguenti indici :

**I<sup>f</sup>** (Indice di Fabbricabilità) = 2 mc./mq.

**H<sub>max</sub>** (Altezza massima) = 8,50 ml.

**D<sup>c</sup>** (Distanza confini) = 5,00 ml.

**D<sup>f</sup>** (Distanza dalle strade) = 5,00 ml.



La quotazione al mq. è pari ad € 50,00 per un valore complessivo pari ad € 46.600,00.

**2.G** → Le particelle 464 – 669 - 684 – 694 di estensione pari a mq. 1.841,00, anch'esse ricomprese all'interno di un piano attuativo sono destinate a verde pubblico G1 e pertanto dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Serrungarina, in quanto aree di standard.

**3.G** → I mappali 654 – 682 – 690 – 693 di mq. 30,00 anch'esse ricomprese all'interno del piano attuativo con destinazione a viabilità e parcheggi dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Serrungarina.

**4.G** → La particella 651 di mq. 105,00 ha destinazione agricola con vincolo di fascia di rispetto superstrada Fano – Grosseto, il prezzo unitario attribuito pari ad € 4,00 al mq. da origine ad un valore complessivo pari ad € 420,00.



I mappali 465 – 653 con destinazione in parte zona agricola E1 ed in parte viabilità e parcheggi per complessivi mq. 360,00, di fatto non hanno nessun valore economico perché la porzione destinata a parcheggi e viabilità dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Serrungarina e la restante comprendente la scarpata della strada denominata via dei Guazzi.

**6.G** → Le particelle 677 – 679 di mq. 107,00 hanno destinazione agricola a tutela integrale E3 e fungono da cuscinetto fra due lotti edificabili ed il Fiume Metauro, il loro valore in quanto accorpate alle aree edificabili è stimato in € 10,00 al mq. per un' ammontare complessivo pari ad € 1.070,00.

**7.G** → I mappali 109 – 331 – 332 - 333 - 467 – 670 di mq. 3.437,00 totali hanno destinazione agricola a tutela orientata E2, trattasi di un'area pianeggiante ubicata nell'angolo delle strade via dei Guazzi e via A. Volta con un discreto grado di appetibilità da parte del mercato.  
Il valore proposto è pari ad € 5,00 al mq. che di riflesso produce un' ammontare complessivo di € 17.185,00.



## **DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE (1.G)**

**N.C.E.U. del Comune di Serrungarina (codice: I670)**

Catasto	Titolarità	Foglio	Particella	Qualità/Classe		Superficie mq.
T	Intera proprietà	21	652	Semin Arbor	5	17
T	Intera proprietà	21	678	Incolt Prod	U	170
T	Intera proprietà	21	680	Incolt Prod	U	158
T	Intera proprietà	21	681	Semin Arbor	5	586
T	Intera proprietà	21	683	Semin Arbor	5	1
<b>Superficie totale mq.</b>						<b>932,00</b>

**CONSISTENZA ANALITICA DELL'AREA EDIFICABILE (1.G)**

Destinazione	Superficie	Quotazione €/mq.	Valutazione dell'area €
Zona Residenziale di Espansione privata C5	mq 932,00	70,00	65.240,00

**DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE (2.G)**

N. C.E.U. del Comune di Serrungarina (codice: I670)

Catasto	Titolarità	Foglio	Particella	Qualità/Classe		Superficie mq.
T	Intera proprietà	21	464	Seminativo	3	832
T	Intera proprietà	21	669	Seminativo	3	759
T	Intera proprietà	21	684	Semin. Arbor.	5	203
T	Intera proprietà	21	694	Seminativo	3	47
<b>Superficie totale mq.</b>						<b>1.841,00</b>

**CONSISTENZA ANALITICA DELL'AREA EDIFICABILE (2.G)**

Destinazione	Superficie	Quotazione €/mq.	Valutazione dell'area €
G1- verde pubblico	mq 1.841,00	0,00	0,00



### DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE (3.G)

N.C.E.U. del Comune di Serrungarina (codice: I670)

Catasto	Titolarità	Foglio	Particella	Qualità/Classe		Superficie mq.
T	Intera proprietà	21	654	Gelseto	U	12
T	Intera proprietà	21	682	Semin. Arbor.	5	6
T	Intera proprietà	21	690	Seminativo Arbor.	3	6
T	Intera proprietà	21	693	Seminativo	3	6
Superficie totale mq.						30,00

### CONSISTENZA ANALITICA DELL'AREA EDIFICABILE (3.G)

Destinazione	Superficie	Quotazione €/mq.	Valutazione dell'area €
Viabilità e parcheggi	mq 30,00	0,00	0,00

### DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE (4.G)

N.C.E.U. del Comune di Serrungarina (codice: I670)

Catasto	Titolarità	Foglio	Particella	Qualità/Classe		Superficie mq.
T	Intera proprietà	21	651	Semin. Arbor.	5	105
Superficie totale mq.						105,00



**CONSISTENZA ANALITICA DELL'AREA EDIFICABILE (4.G)**

Destinazione	Superficie	Quotazione €/mq.	Valutazione dell'area €
Agricola con vincolo di fascia di rispetto superstrada Fano - Grosseto	mq 105,00	4,00	420,00

**DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE (5.G)**

N.C.E.U. del Comune di Serrungarina (codice: I670)

Catasto	Titolarità	Foglio	Particella	Qualità/Classe		Superficie mq.
T	Intera proprietà	21	465	Seminativo	4	144
T	Intera proprietà	21	653	Gelseto	U	216
<b>Superficie totale mq.</b>						<b>360,00</b>

**CONSISTENZA ANALITICA DELL'AREA EDIFICABILE (5.G)**

Destinazione	Superficie	Quotazione €/mq.	Valutazione dell'area €
Parte zona agricola E1, parte viabilità e parcheggi	mq 360,00	0,00	0,00





## DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE (6.G)

N.C.E.U. del Comune di Serrungarina (codice: I670)

Catasto	Titolarità	Foglio	Particella	Qualità/Classe		Superficie mq.
T	Intera proprietà	21	677	Incolt Prod.	U	45
T	Intera proprietà	21	679	Incolt Prod.	U	62
Superficie totale mq.						107,00

## CONSISTENZA ANALITICA DELL'AREA EDIFICABILE (6.G)

Destinazione	Superficie	Quotazione €/mq.	Valutazione dell'area €
Zona agricola a tutela integrale E3	mq 107,00	10,00	1.070,00

## DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE (7.G)

N.C.E.U. del Comune di Serrungarina (codice: I670)

Catasto	Titolarità	Foglio	Particella	Qualità/Classe		Superficie mq.
T	Intera proprietà	21	109	Seminativo	4	2.156
T	Intera proprietà	21	331	Seminativo	4	420
T	Intera proprietà	21	332	Seminativo	3	12
T	Intera proprietà	21	333	Seminativo	3	13
T	Intera proprietà	21	467	Fabb. rurale		28
T	Intera proprietà	21	670	Seminativo	3	808
Superficie totale mq.						3.437,00





## CONSISTENZA ANALITICA DELL'AREA EDIFICABILE (7.G)

Destinazione	Superficie	Quotazione €/mq.	Valutazione dell'area €
Zona Agricola a tutela orientata E2	mq 3.437,00	5,00	17.185,00

### OSSERVAZIONI DEL TECNICO :

Il sottoscritto dopo aver esaminato attentamente le condizioni delle aree oggetto di stima, e di riflesso il probabile valore di mercato che potrebbe essere attribuito al momento di una contrattazione di compravendita, ha formulato il presente giudizio peritale.

In considerazione del coefficiente di utilizzazione di tali superfici, dell'andamento topografico del terreno, dell'ubicazione, dei mezzi di collegamento con il centro urbano e dello stato di transitabilità delle strade, si attesta che il valore commerciale arrotondato delle aree site in Comune di Serrungarina (PU) via Dei Guazzi ammonta ad **80.000,00 Euro (ottantamila/00)** viene considerato per l'intero in quanto dispone della quota di proprietà pari a 1/1.

Allegato :



B.3

- Stralcio planimetria catastale  
(Scala di rappresentazione 1 : 2000)



## A. 4 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Le aree interessate dal presente giudizio peritale sono ubicate nel Comune di Saltara Fraz. Calcinelli con accesso dalla via Fabriano, sono identificate al Catasto Rustico con il foglio 7 mappali 767 – 768 – 1016 – 1187 – 1267 – 1269 – 1272 della superficie catastale pari a mq. 7.065,00.

Considerando il quadro generale il sito ha una buona ubicazione in funzione della parte edificabile perché rappresenta la naturale espansione di un'area già edificata e servita da tutte le infrastrutture e servitù necessarie.

Come sopra accennato urbanisticamente parte dell'area identificata catastalmente con le particelle 767 – 768 – 1016 – 1187/a – 1269/b – 1272/a della superficie catastale di mq. 5.593,00 circa (deve ancora essere redatto il tipo di frazionamento) ha destinazione B2 "Residenziale di completamento/di nuovo impianto" e l'edificazione è vincolata alla preventiva redazione di un planivolumetrico come evidenziato nell'ambito d'intervento 10 rappresentato nella relativa scheda allegata al P.R.G.

In particolare l'ambito d'intervento di cui sopra ha una superficie territoriale complessiva di mq. 6.653,00 e prevede il rispetto dei seguenti parametri:

- **SUN** (superficie utile netta) = 1.851,00 mq.
- **SF** (superficie fondiaria) = 3.740,00 mq.
- **Verde pubblico** (sigla urbanistica G2) = 1.502,00 mq. > 636,00 mq. standard minimo
- **Parcheggi pubblici** (sigla urbanistica P) = 492,00 mq. > 132,50 mq. standard minimo
- **Strade** = 656,00 mq.
- **Marciapiedi pubblici** = 263,00 mq.

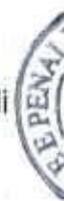
La posizione degli standard urbanistici così come individuati nella scheda progetto sono vincolanti ai fini dell'attuazione dell'intervento previsto.

Ciò è fondamentale per la valutazione del terreno in oggetto in quanto la propria superficie è completamente destinata per la maggior parte all'edificazione e per il resto alla realizzazione di strade e non sono previsti standard vincolanti

Come si nota dai parametri urbanistici la potenzialità edificatoria è sufficientemente alta e determina una valutazione elevata.

La conformazione geometrica dell'area è assimilabile ad un quadrilatero irregolare, il profilo piani - altimetrico presenta un andamento pressoché pianeggiante, ad eccezione del lembo finale con orientamento sud-est la cui livelletta assume una pendenza abbastanza accentuata.

La restante parte di terreno identificata catastalmente con le particelle 1267 – 1269/a – 1272/b – 1187/b della superficie catastale di mq. 1.472,00 è retinata dal vigente P.R.G. come zona E2 "Agricola di interesse paesaggistico ambientale sottoposta a tutela integrale" considerando la sua ubicazione in adiacenza alla porzione edificabile verrà sfruttata come ampliamento dei lotti acquistando in questo modo un valore commerciale superiore a quello che potrebbe essere attribuito ad un'area agricola.



Inoltre si fa presente che la superficie edificabile limitrofa di proprietà delle signore  
 (Foglio 7 mappali 766/a – 97/b) di mq. 1.060,00 circa,  
 compresa all'interno del comparto edificatorio, è promessa in vendita all'Impresa  
 in base alla sottoscrizione di un preliminare.



## VALUTAZIONE

La stima degli appezzamenti di terreno in oggetto viene effettuata prendendo in considerazione il prezzo base per la vendita in un mercato di libera concorrenza, equiparando la presente valutazione a quella di altri immobili con caratteristiche simili, situati nella stessa zona e che in data recente sono stati oggetto di compravendita. Le superfici considerate sono state dedotte da sovrapposizioni cartacee quindi in sede di frazionamento definitivo potranno leggermente variare comunque viene valutata tutta la parte edificabile presente nei mappali citati.

In base alle considerazioni svolte ed a seguito dell'indagine di mercato esperita, si formula il quadro dove compare la consistenza analitica e la conseguente valutazione:

Identificazione Area	Identificazione Catastale	Superficie (mq.)	Valore unitario (€/mq.)	Valore Commerciale (€)
Terreno edificabile	Foglio 7 mappali 767 – 768 – 1016 – 1187/a – 1269/b – 1272/a	5.593,00	85,00	475.405,00
Terreno edificabile prop.	Foglio 7 mappali 766/a – 97/b	1.060,00	85,00	90.100,00
Terreno agricolo	Foglio 7 mappali 1267 – 1269/a – 1272/b – 1187/b	1.472,00	25,00	36.800,00
<b>VALORE TOTALE</b>				<b>602.305,00</b>





## OSSERVAZIONI DEL TECNICO :

Il sottoscritto dopo aver esaminato attentamente le condizioni delle aree oggetto di stima, e di riflesso il probabile valore di mercato che potrebbe essere attribuito al momento di una contrattazione di compravendita, ha formulato il presente giudizio peritale.

In considerazione del coefficiente di utilizzazione di tali superfici, dell'andamento topografico del terreno, dell'ubicazione, dei mezzi di collegamento con il centro urbano e dello stato di transitabilità delle strade, si attesta che il valore commerciale arrotondato delle aree site in Comune di Saltara (PU) Frazione Calcinelli ammonta ad **600.000,00 Euro (seicentomila/00)** viene considerato per l'intero in quanto dispone della quota di proprietà pari a 1/1.

- Allegato :

**B.4** - Stralcio planimetria catastale  
(Scala di rappresentazione 1 : 1000)



## **A. 5 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



### **CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE**

Gli appezzamento di terreno oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Saltara (PU) Frazione Calcinelli, hanno una superficie nominale complessiva di mq. 1355, e risultano classificati dal vigente P.R.G. come zona " C3 " residenziale di espansione mista (parzialmente destinata a P.E.E.P.), costituente il **Piano di lottizzazione** denominato "Vallato".

### **INDICI E STANDARDS URBANISTICI DELL'AREA**

L'edificazione si attua per intervento diretto secondo le indicazioni del Piano Attuativo vigente. In particolare i lotti sono distinti con i numeri 17 e 18 ed hanno la seguente potenzialità edificatoria:

lotto n. 17 sup. fondiaria mq. 697 – volume edificabile mc. 1050

lotto n. 18 sup. fondiaria mq. 658 – volume edificabile mc. 990

### **DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

N.C.E.U. Foglio 8 mappale 1229 e mappale 1231.

### **STIMA ATTUALE**

La stima dell' appezzamento di terreno in oggetto viene effettuata prendendo in considerazione il prezzo base per la vendita in un mercato di libera concorrenza, equiparando la presente valutazione a quella di altri immobili con caratteristiche simili, situati nella stessa zona e che in data recente sono stati oggetto di compravendita. In base alle considerazioni formulate ed a seguito dell'indagine di mercato svolta, si determina la consistenza analitica:

Mappale	Lotto	Destinazione Urbanistica	Superficie catastale
1231	17	C3 residenziale di espansione mista (parzialmente destinata a P.E.E.P.) Lotto destinato ad edificazione privata	mq. 697,00
1229	18	C3 residenziale di espansione mista (parzialmente destinata a P.E.E.P.) Lotto destinato ad edificazione privata	mq. 658,00
<b>Consistenza Totale</b>			<b>mq. 1355,00</b>



## CONCLUSIONI

In base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima il seguente valore:

148.000,00 Euro pari a circa 210,00 Euro/mq per il lotto 17

132.000,00 Euro pari a circa 200,00 Euro/mq per il lotto 18

**280.000,00 Euro (duecentottantamila/00) VALORE TOTALE**

- Allegato :

**B.5** - Stralcio planimetria catastale  
(Scala di rappresentazione 1 : 2000)



## A. 6 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



### DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

N.C.E.U. Foglio 2 mappale 1709 sub. 11-15-45-46-31-32-33-34 del Comune di Montemaggiore al Metauro.

**ZONA:** centrale

**TIPOLOGIA COSTRUZIONE:** edificio a destinazione mista residenziale – commerciale - direzionale.

**SITUAZIONE DELL'ALLOGGIO :** i lavori sono regolarmente ultimati.

**FINITURE:** (si indicano sommariamente: materiali di facciata, qualità e tipo di pavimenti e rivestimenti, materiale dei serramenti interni ed esterni ecc.)

La tecnica costruttiva utilizzata è di tipo tradizionale, con struttura portante in calcestruzzo armato, fondazioni continue e tamponamenti perimetrali composti da un blocco semipieno da cm. 25, isolamento esterno "a cappotto" con lastra isolante in polistirene, rasatura esterna e tinteggiatura.

I divisori sono in foratini; doppio divisorio con interposto isolante termoacustico tra le due unità abitative.

I pavimenti sono in ceramica monocottura per gli appartamenti ed i negozi; con battuto di cemento per l'autorimessa.

Le soglie interne ed esterne delle finestre e portefinestre, e i gradini delle scale condominiali sono in "Travertino" a superficie non sdruciolevole.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera semilavabile; i battiscopa sono in legno.

Le pareti dei bagni hanno un rivestimento in ceramica decorata.

I portoncini di ingresso sono blindati e le porte interne di tipo tamburato in noce.

Le finestre hanno telai in legno di pino con vetro-camera, trattate con vernici protettive e trasparenti per l'esterno; le persiane di legno di pino sono trattate e verniciate a smalto.

Complessivamente di tipo civile con finiture medie.

Il manto di copertura è realizzato in coppi.

Le gronde sono incorporate nel bordo della copertura; i pluviali sono in rame.

La sistemazione esterna, è in parte a giardino e in parte a percorsi pedonali pavimentati con mattonelle cementizie autobloccanti.





**NOTIZIE VARIE:** (sull'ubicazione, sulla distanza dal capoluogo, sulla presenza in zona di infrastrutture e servizi ecc.)

Il fabbricato sorge su un'area di circa 3000 mq. ubicata tra le vie Ponte Metauro e IV Novembre in Comune di Montemaggiore al Metauro, frazione Villanova.

Lo strumento urbanistico vigente, classifica tale zona come B1 "Residenziale Semintensiva di Completamento dell'edificazione esistente". Tale costruzione è ubicata proprio nel del centro storico della frazione Villanova, dista circa 100 m. dalla Chiesa parrocchiale e 500 m. dai complessi scolastici esistenti.

L'accesso all'area è buono e può avvenire sia da via Ponte Metauro, sia da via IV Novembre in cui è ubicato un grande parcheggio di pertinenza dell'immobile. L'ingresso alla Superstrada Fano-Grosseto dista circa 800 m.

**REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE:** (solo per unità immobiliari ultimate dopo il 1/9/1967)

Permesso di Costruire N.ro 29/2005 del 01/07/2005  
Variante con D.I.A. N.ro 44/07 del 20/07/2007.



**CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE:**

sub	Piano	Destinazione	Superficie commerciale
11	interrato	Ripostiglio = mq. 43,14	(1/2) mq. 21,57
15	interrato	Ripostiglio = mq. 12,50	(1/2) mq. 6,25
45	terra	Negozi = mq. 59,52	mq. 59,52
46	terra	Negozi = mq. 54,68	mq. 54,68
<b>Consistenza Totale</b>			<b>mq. 142,02</b>

I subalterni 31, 32, 33, 34 sono delle aree urbane destinate a posti auto il cui valore commerciale unitario può essere valutato, a corpo, in circa € 5000,00.





## CONCLUSIONI:

In base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

### VALORE DELL'IMMOBILE:

220.000,00 Euro pari a circa 1.550,00 Euro/mq.

20.000,00 Euro pari a circa 5.000,00 Euro/posto auto

**240.000,00 Euro (duecentoquarantamila/00) VALORE TOTALE**

- Allegato :

**B.6** - Planimetria catastale





## **A.7 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

N.C.E.U. Foglio 2 mappale 1813 sub. 3-5-6-9-13-15-22-23-25-26-27 del Comune di Montemaggiore al Metauro.

**ZONA:** centrale

**TIPOLOGIA COSTRUZIONE:** edificio a destinazione residenziale.

**SITUAZIONE DELL'ALLOGGIO :** i lavori sono regolarmente ultimati. I subalterni 5-6-9 tuttavia necessitano di opere di finitura quali pavimenti, rivestimenti, sanitari (ad esclusione del piatto doccia) e tinteggiature.

**FINITURE:** (si indicano sommariamente: materiali di facciata, qualità e tipo di pavimenti e rivestimenti, materiale dei serramenti interni ed esterni ecc.)

La tecnica costruttiva utilizzata è di tipo tradizionale, con struttura portante in calcestruzzo armato, fondazioni continue e tamponamenti perimetrali composti da un blocco semipieno da cm. 25, isolamento esterno "a cappotto" con lastra isolante in polistirene, rasatura esterna e tinteggiatura.

I divisori sono in foratini; doppio divisorio con interposto isolante termoacustico tra le due unità abitative.

I pavimenti sono in ceramica monocottura per gli appartamenti ed i negozi; con battuto di cemento per l'autorimessa.

Le soglie interne ed esterne delle finestre e portefinestre, e i gradini delle scale condominiali sono in "Travertino" a superficie non sdruciolevole.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera semilavabile; i battiscopa sono in legno.

Le pareti dei bagni hanno un rivestimento in ceramica decorata.

I portoncini di ingresso sono blindati e le porte interne di tipo tamburato in noce.

Le finestre hanno telai in legno di pino con vetro-camera, trattate con vernici protettive e trasparenti per l'esterno; le persiane di legno di pino sono trattate e verniciate a smalto.

Complessivamente di tipo civile con finiture medie.

Il manto di copertura è realizzato in coppi.

Le gronde sono incorporate nel bordo della copertura; i pluviali sono in rame.

La sistemazione esterna, è in parte a giardino e in parte a percorsi pedonali pavimentati con mattonelle cementizie autobloccanti.

**NOTIZIE VARIE:** (sull'ubicazione, sulla distanza dal capoluogo, sulla presenza in zona di infrastrutture e servizi ecc.)

Il fabbricato sorge su un'area di circa 3000 mq. ubicata tra le vie Ponte Metauro e IV Novembre in Comune di Montemaggiore al Metauro, frazione Villanova.

Lo strumento urbanistico vigente, classifica tale zona come B1 "Residenziale Semintensiva di Completamento dell'edificazione esistente". Tale costruzione è ubicata proprio nel del

centro storico della frazione Villanova, dista circa 100 m. dalla Chiesa parrocchiale e 500 m. dai complessi scolastici esistenti.

L'accesso all'area è buono e può avvenire sia da via Ponte Metauro, sia da via IV Novembre in cui è ubicato un grande parcheggio di pertinenza dell'immobile. L'ingresso alla Superstrada Fano-Grosseto dista circa 800 m.



**REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE:** (solo per unità immobiliari ultimate dopo il 1/9/1967)

Permesso di Costruire N.ro 51 del 07/02/2007

Varianti con D.I.A. N.ro 36/08 del 11/09/2008 e D.I.A. N.ro 18/09 del 18/05/2009

**CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE (ULTIMATI):**

sub	Piano	Destinazione	Superficie commerciale
3	Terra	Abitazione = mq. 77,65	mq. 77,65
		Scoperto giardino + = mq. 78,96	(1/10) mq. 7,90
		Loggia + = mq. 8,90	(1/2) mq. 4,45
23	Interrato	Garage = mq. 15,64	(1/2) mq. 7,82
13	Interrato	Garage = mq. 27,30	(1/2) mq. 13,65
22	Interrato	Garage = mq. 22,00	(1/2) mq. 11,00
15	Interrato	Garage = mq. 22,75	(1/2) mq. 11,37
<b>Consistenza Totale</b>			<b>mq. 133,84</b>

**CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE (DA ULTIMARE):**

sub	Piano	Destinazione	Superficie commerciale
5	Interrato	Ripostiglio = mq. 40,50	(1/2) mq. 20,25
5	Terra	Abitazione = mq. 63,93	mq. 63,93
		Scoperto giardino + = mq. 91,80	(1/10) mq. 9,18
		Balcone + = mq. 6,12	(1/2) mq. 3,06
5	Primo	Abitazione = mq. 61,32	mq. 61,32
		Balconi = mq. 7,14	(1/2) mq. 3,57
6	Primo	Abitazione = mq. 65,16	mq. 65,16
		Balconi = mq. 17,45	(1/2) mq. 8,72
9	Primo	Abitazione = mq. 70,50	mq. 70,50
		Balconi = mq. 13,58	(1/2) mq. 6,79
<b>Consistenza Totale</b>			<b>mq. 312,48</b>





I subalterni 25, 26, 27 sono delle aree urbane destinate a posti auto il cui valore commerciale unitario può essere valutato, a corpo, in circa € 5000,00.

### **CONCLUSIONI:**

In base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

### **VALORE DELL'IMMOBILE:**

195.000,00 Euro pari a circa 1.450,00 Euro/mq. (ULTIMATI)  
390.000,00 Euro pari a circa 1.250,00 Euro/mq. (DA ULTIMARE)  
15.000,00 Euro pari a circa 5.000 Euro/posto auto  
**600.000,00 Euro (seicentomila/00) VALORE TOTALE**



- Allegato :

- B.7** - Planimetria catastale
- C.7** - Planimetria catastale
- D.7** - Planimetria catastale
- E.7** - Planimetria catastale



## **A. 8 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



### **DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

N.C.E.U. Foglio 7 mappale 146 sub 4-5-6-7 del Comune di Saltara.

**ZONA:** centrale

**TIPOLOGIA COSTRUZIONE:** edificio plurifamiliare.

**SITUAZIONE DELL'ALLOGGIO :** edificio in discreto stato di conservazione.

**FINITURE:** (si indicano sommariamente: materiali di facciata, qualità e tipo di pavimenti e rivestimenti, materiale dei serramenti interni ed esterni ecc.)

La tecnica costruttiva utilizzata è di tipo tradizionale, con struttura portante in muratura fondazioni continue in c.a.

I divisori sono in foratini.

Pavimenti di terrazzi e scale con piastrelle in ceramica; pavimentazioni esterne con masselli autobloccanti.

Pavimenti interni delle unità residenziali in ceramica.

I serramenti interni in legno laccato, i serramenti esterni con serrandine in p.v.c.

Le porte interne in legno, parte naturale, parte laccate bianche.

**Complessivamente di tipo civile con finiture standard.**

**NOTIZIE VARIE:** (sull'ubicazione, sulla distanza dal capoluogo, sulla presenza in zona di infrastrutture e servizi ecc.)

Il fabbricato sorge su un'area di circa 600 mq. ubicata tra via Flaminia e via Gobetti in Comune di Saltara, località Calcinelli.

Lo strumento urbanistico vigente, classifica tale zona come B2 "RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO".

Tale costruzione è ubicata subito a ridosso del centro storico della frazione Calcinelli, dista circa 800 m. dalla Chiesa parrocchiale Santa Croce e 1500 m. dai complessi scolastici (materna ed elementare) esistenti.

L'accesso all'area è ottimo, carrabile e pedonale direttamente da via Flaminia e solo pedonale anche da via Gobetti. L'ingresso alla Superstrada Fano-Grosseto dista circa 1500 m.

**REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE:** (solo per unità immobiliari ultimate dopo il 1/9/1967)

**CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE:**

sub	Piano	Destinazione	Superficie commerciale
4	Terra	Garage/cantina = mq. 128,00	(1/2) mq. 64,00
5	Terra	Abitazione = mq. 94,80	mq. 94,80
		Balconi + = mq. 8,64	(1/2) mq. 4,32
6	Terra Primo Secondo	Abitazione (terra) = mq. 9,00	mq. 9,00
		Abitazione (primo) + = mq. 103,80	mq. 103,80
		Balconi + = mq. 16,30	(1/2) mq. 8,15
		Mansarda + = mq. 106,90	(1/2) mq. 53,45
7	Primo	Abitazione = mq. 102,40	mq. 102,40
		Terrazzo + = mq. 42,30	(1/2) mq. 21,15
<b>Consistenza Totale</b>			<b>mq. 461,07</b>

**CONCLUSIONI:**

In base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

**VALORE DELL'IMMOBILE:**

**500.000,00 Euro (cinquecentomila/00) pari a circa 1.100,00 Euro/mq.**

- Allegato :

- B.8** - Planimetria catastale
- C.8** - Planimetria catastale
- D.8** - Planimetria catastale
- E.8** - Planimetria catastale

## A. 9 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



### DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

N.C.E.U. Foglio 7 mappali 701 del Comune di Saltara.

**ZONA:** centrale

**TIPOLOGIA COSTRUZIONE:** villino unifamiliare.

**SITUAZIONE DELL'ALLOGGIO:** edificio in ottimo stato, abitato dai proprietari.

**FINITURE:** (si indicano sommariamente: materiali di facciata, qualità e tipo di pavimenti e rivestimenti, materiale dei serramenti interni ed esterni ecc.)



La tecnica costruttiva utilizzata è di tipo tradizionale, con struttura portante in calcestruzzo armato, fondazioni continue e tamponamenti perimetrali con doppia parete di forati in laterizio e isolante interno.

I divisori sono in foratini.

Pavimenti di logge, terrazzi e scale con piastrelle in ceramica; pavimentazioni esterne con lastre di porfido.

Le pareti e i parapetti dei balconi, realizzati in c.a., rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura.

Pavimenti interni delle unità residenziali in ceramica e parquet nelle zona notte.

I serramenti esterni e relativo sistema di oscurante in legno laccato. L'ingresso con portone blindato rivestito esternamente in legno dogato e mordenzato. Le porte interne in legno, parte in essenza naturale ed il resto laccato bianco.

**Complessivamente di tipo civile con finiture di pregio.**

**NOTIZIE VARIE:** (sull'ubicazione, sulla distanza dal capoluogo, sulla presenza in zona di infrastrutture e servizi ecc.)

Il fabbricato sorge su un'area di circa 600 mq. ubicata in via Ancona in Comune di Saltara, località Calcinelli.

Lo strumento urbanistico vigente, classifica tale zona come B2 "RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO".

Tale costruzione è ubicata subito a ridosso del centro storico della frazione Calcinelli, dista circa 200 m. dalla Chiesa parrocchiale Santa Croce e 800 m. dai complessi scolastici (materna ed elementare) esistenti.

L'accesso all'area è buono, direttamente da via Ancona. L'ingresso alla Superstrada Fano-Grosseto dista circa 1000 m.



**REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE:** (solo per unità immobiliari ultimate dopo il 1/9/1967)

Concessione Edilizia N.ro 16/77 del 30 maggio 1977

**CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE:**

mappale	Piano	Destinazione	Superficie commerciale
701	Seminterrato	Garage = mq. 80,00	(1/2) mq. 40,00
		Taverna = mq. 102,50	(2/3) mq. 68,33
701	terra	Abitazione = mq. 159,60	mq. 159,60
		Scoperto giardino + = mq. 390,00	(1/10) mq. 39,00
701	primo	Mansarda = mq. 75,00	(2/3) mq. 50,00
		Terrazzi + = mq. 20,00	(1/2) mq. 10,00
<b>Consistenza Totale</b>			<b>mq. 366,93</b>



**CONCLUSIONI:**

In base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

**VALORE DELL'IMMOBILE:**

**540.000,00 Euro** pari a circa **1.470,00 Euro/mq.**

- Allegato :

**B.9 -** Planimetria catastale



## **A.10 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

N.C.E.U. Foglio 7 mappali 435 del Comune di Saltara.

**ZONA:** centrale

**TIPOLOGIA COSTRUZIONE:** villino unifamiliare.

**SITUAZIONE DELL'ALLOGGIO:** edificio in ottimo stato, abitato dai proprietari.

**FINITURE:** (si indicano sommariamente: materiali di facciata, qualità e tipo di pavimenti e rivestimenti, materiale dei serramenti interni ed esterni ecc.)

La tecnica costruttiva utilizzata è di tipo tradizionale, con struttura portante in calcestruzzo armato, fondazioni continue e tamponamenti perimetrali con doppia parete di forati in laterizio e isolante interno.

I divisori sono in foratini.

Pavimenti di logge, terrazzi e scale con piastrelle in ceramica; pavimentazioni esterne con lastre di porfido.

Le pareti e i parapetti dei balconi, realizzati in c.a., rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura.

Pavimenti interni delle unità residenziali in ceramica e parquet nelle zona notte.

I serramenti esterni e relativo sistema di oscurante in legno laccato. L'ingresso con portone blindato rivestito esternamente in legno dogato e mordenzato. Le porte interne in legno, parte in essenza naturale ed il resto laccato bianco.

**Complessivamente di tipo civile con finiture di pregio.**

**NOTIZIE VARIE:** (sull'ubicazione, sulla distanza dal capoluogo, sulla presenza in zona di infrastrutture e servizi ecc.)

Il fabbricato sorge su un'area di circa 600 mq. ubicata in via Ancona in Comune di Saltara, località Calcinelli.

Lo strumento urbanistico vigente, classifica tale zona come B2 "RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO".

Tale costruzione è ubicata subito a ridosso del centro storico della frazione Calcinelli, dista circa 200 m. dalla Chiesa parrocchiale Santa Croce e 800 m. dai complessi scolastici (materna ed elementare) esistenti.

L'accesso all'area è buono, direttamente da via Ancona. L'ingresso alla Superstrada Fano-Grosseto dista circa 1000 m.



**REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE:** (solo per unità immobiliari ultimate dopo il 1/9/1967)

Concessione Edilizia N.ro 15/77 del 30 maggio 1977

**CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE:**

mappale	Piano	Destinazione	Superficie commerciale
435	Seminterrato	Garage = mq. 80,00	(1/2) mq. 40,00
		Taverna = mq. 102,50	(2/3) mq. 68,33
435	terra	Abitazione = mq. 159,60	mq. 159,60
		Scoperto giardino + = mq. 390,00	(1/10) mq. 39,00
435	primo	Mansarda = mq. 75,00	(2/3) mq. 50,00
		Terrazzi + = mq. 20,00	(1/2) mq. 10,00
<b>Consistenza Totale</b>			<b>mq. 366,93</b>

**CONCLUSIONI:**

In base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

**VALORE DELL'IMMOBILE:**

**540.000,00 Euro (cinquecentomila/00) pari a circa 1.470,00Euro/mq.**

- Allegato :

**B.10** - Stralcio planimetria catastale  
(Scala di rappresentazione 1 : 2000)



## A.11 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.C.E.U. Foglio 7 mappale 134 del Comune di Saltara

**ZONA:** centrale

**TIPOLOGIA COSTRUZIONE:** edificio a destinazione mista residenziale – commerciale – direzionale.

**SITUAZIONE DELL'ALLOGGIO :** edificio in pessimo stato di conservazione. L'immobile è completamente da ristrutturare.

**FINITURE:** (si indicano sommariamente: materiali di facciata, qualità e tipo di pavimenti e rivestimenti, materiale dei serramenti interni ed esterni ecc.)

La tecnica costruttiva utilizzata è di tipo tradizionale, con struttura portante in muratura.

**NOTIZIE VARIE:** (sull'ubicazione, sulla distanza dal capoluogo, sulla presenza in zona di infrastrutture e servizi ecc.)

Il fabbricato, ubicato in via Flaminia, è inserito all'interno del piano di recupero del nucleo antico della frazione Calcinelli, è contraddistinto dalla sigla 2 con categoria d'intervento ammessa, ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico o demolizione e ricostruzione. E' caratterizzato da due piani fuori terra con possibilità di sopraelevazione e incremento volumetrico del 30%.

Tale costruzione è ubicata in pieno centro storico, dista circa 300 m. dalla Chiesa parrocchiale Santa Croce e 800 m. dai complessi scolastici (materna ed elementare) esistenti.

L'accesso all'area è ottimo, direttamente da via Flaminia. L'ingresso alla Superstrada Fano-Grosseto dista circa 700 m.

**REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE:** (solo per unità immobiliari ultimate dopo il 1/9/1967)

### CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE:

situazione	Piano	Destinazione	Superficie commerciale
ATTUALE	Terra	Cinema = mc. 3.906,00	
PROGETTO	Terra/Primo Secondo	Residenziale Commerciale Direzionale = mc. 5.077,00	mq. 1.610,00
		<b>Incremento volumetrico</b>	<b>30%</b>





## **CONCLUSIONI:**

Nella valutazione va tenuta in considerazione la possibilità dell'incremento volumetrico del 30%, ottenendo una superficie complessiva edificabile di circa mq. 1.610 cui vanno aggiunte le pertinenze realizzabili (garage, balconi, logge e terrazzi) valutabili in un 20% circa per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 1.930

Pertanto, in base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

## **VALORE DELL'IMMOBILE:**

1.000.000,00 Euro pari a circa 520,00 Euro/mq.

poiché la committente

è proprietaria di una quota pari al 42% il

valore sarà:

$1.000.000,00 \text{ Euro} \times 42\% = \mathbf{420.000,00 \text{ Euro (quattrocentoventimila/00)}}$

- Allegato :

- B.1** - Stralcio piano di recupero nucleo antico fraz. Calcinelli  
(Vedi capitolo A.1)





## **A.12 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

N.C.E.U. Foglio 7 mappale 113 sub 3 del Comune di Saltara.

**ZONA:** centrale

**TIPOLOGIA COSTRUZIONE:** edificio unifamiliare.

**SITUAZIONE DELL'ALLOGGIO :** edificio in pessimo stato di conservazione. L'immobile è completamente da ristrutturare.

**FINITURE:** (si indicano sommariamente: materiali di facciata, qualità e tipo di pavimenti e rivestimenti, materiale dei serramenti interni ed esterni ecc.)

La tecnica costruttiva utilizzata è di tipo tradizionale, con struttura portante in muratura.

**NOTIZIE VARIE:** (sull'ubicazione, sulla distanza dal capoluogo, sulla presenza in zona di infrastrutture e servizi ecc.)

Il fabbricato, ubicato in via Flaminia, è inserito all'interno del piano di recupero del nucleo antico della frazione Calcinelli, è contraddistinto dalla sigla 4.2/B con categoria d'intervento ammessa ristrutturazione edilizia. E' caratterizzato da due piani fuori terra con possibilità di sopraelevazione.

Tale costruzione è ubicata in pieno centro storico, dista circa 300 m. dalla Chiesa parrocchiale Santa Croce e 800 m. dai complessi scolastici (materna ed elementare) esistenti.

L'accesso all'area è ottimo, direttamente da via Flaminia. L'ingresso alla Superstrada Fano-Grosseto dista circa 700 m.

**REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE:** (solo per unità immobiliari ultimate dopo il 1/9/1967)

### **CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE:**

sub	Piano	Destinazione	Superficie commerciale
3	Terra	Abitazione = mq. 70,60	mq. 70,60
3	Primo	Abitazione = mq. 56,00	mq. 56,00
<b>Consistenza Totale</b>			<b>mq. 126,60</b>



## CONCLUSIONI:

Nella valutazione va tenuta in considerazione la possibilità di sopraelevare il fabbricato per una superficie complessiva di circa mq. 50,00

Pertanto, in base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

## VALORE DELL'IMMOBILE:

60.000,00 Euro pari a circa 475,00 Euro/mq. (esistente)

15.000,00 Euro pari a circa 300,00 Euro/mq. (sopraelevazione)

**75.000,00 Euro (settantacinquemila/00) VALORE TOTALE**

- Allegato :

**B.1** - Stralcio piano di recupero nucleo antico fraz. Calcinelli  
(Vedi capitolo A.1)



Data 14 Dicembre 2016

Firma e timbro del Tecnico





67,50

FRONTI IN ALLINEAMENTO

6,10  
9,50

VIA E. DE AM...

4.4  
REI  
3 | GL 4.3  
A | 557

4.3  
RE

4.2/B

4.5  
DR  
3 | 8,50  
C/A 1529

4.1  
REI  
3 | 4.3

B

F

2  
REI/DR  
3 | 10,50  
C/D/A 5077

66,80

PORTICO  
3,00

1.1  
REI  
2 | 6,50  
A | 546

10,00  
LIMITE ATTUALE EDIFICIO  
5,00

A

B  
RE

E



A DA BOLLO  
€2,00

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pesaro

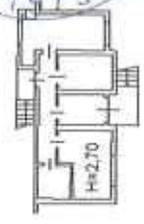
Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Saltara  
Via Flaminia

**ALLEGATO B.2**

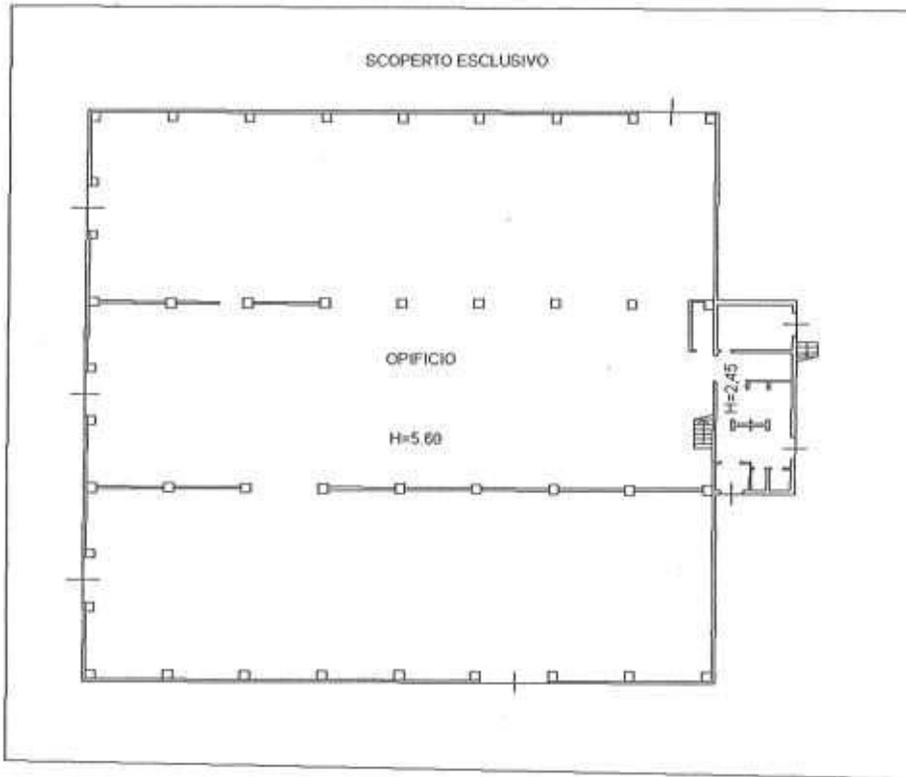
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 8  
Particella: 1359  
Subalterno:

Compila  
Mercantini Sauro  
Iscritto all'albo  
Geometri  
Prov. Pesaro N. 1429

Scheda n. 1 Scala 1:500

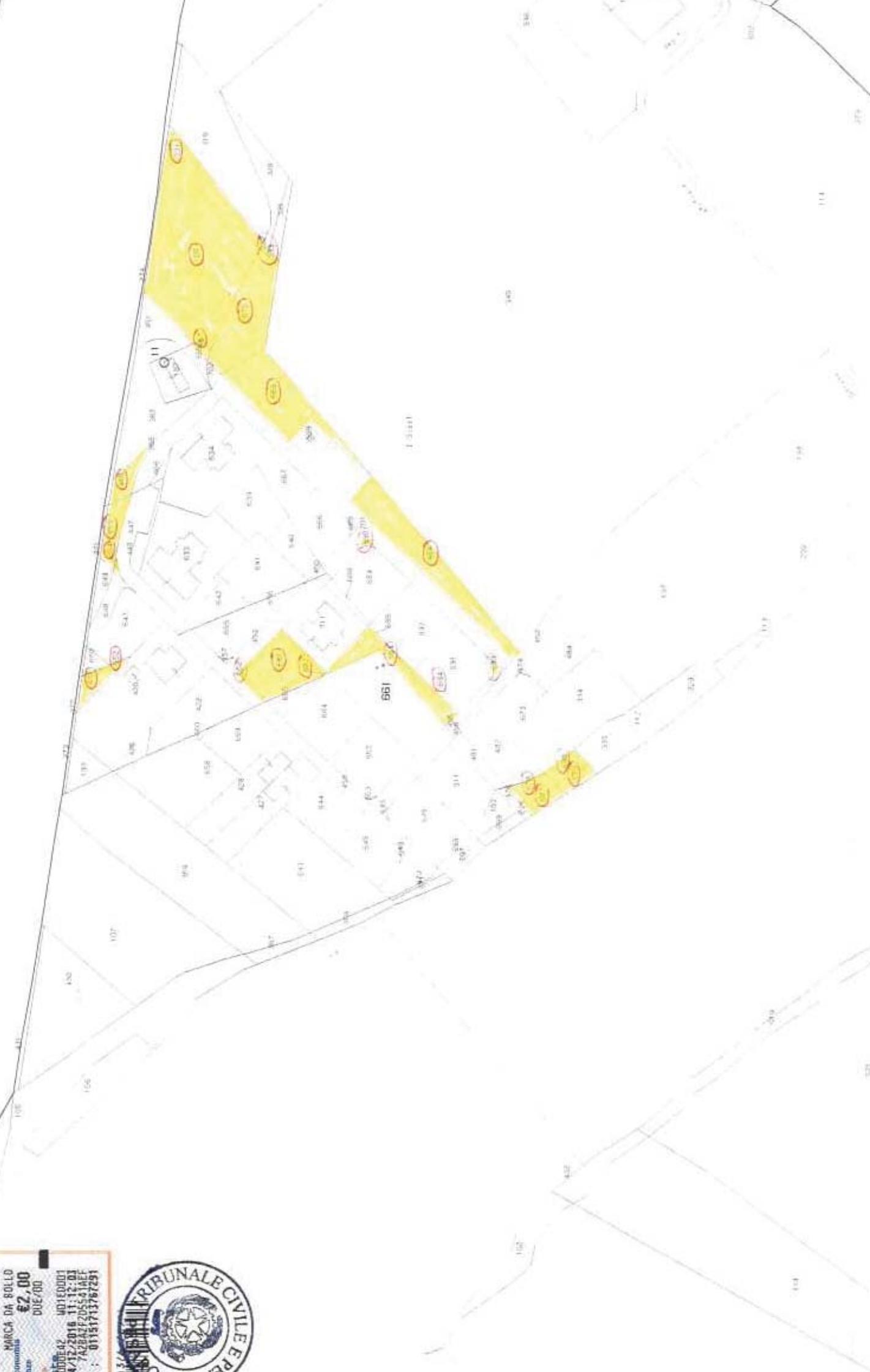


PIANO PRIMO



PIANO TERRA

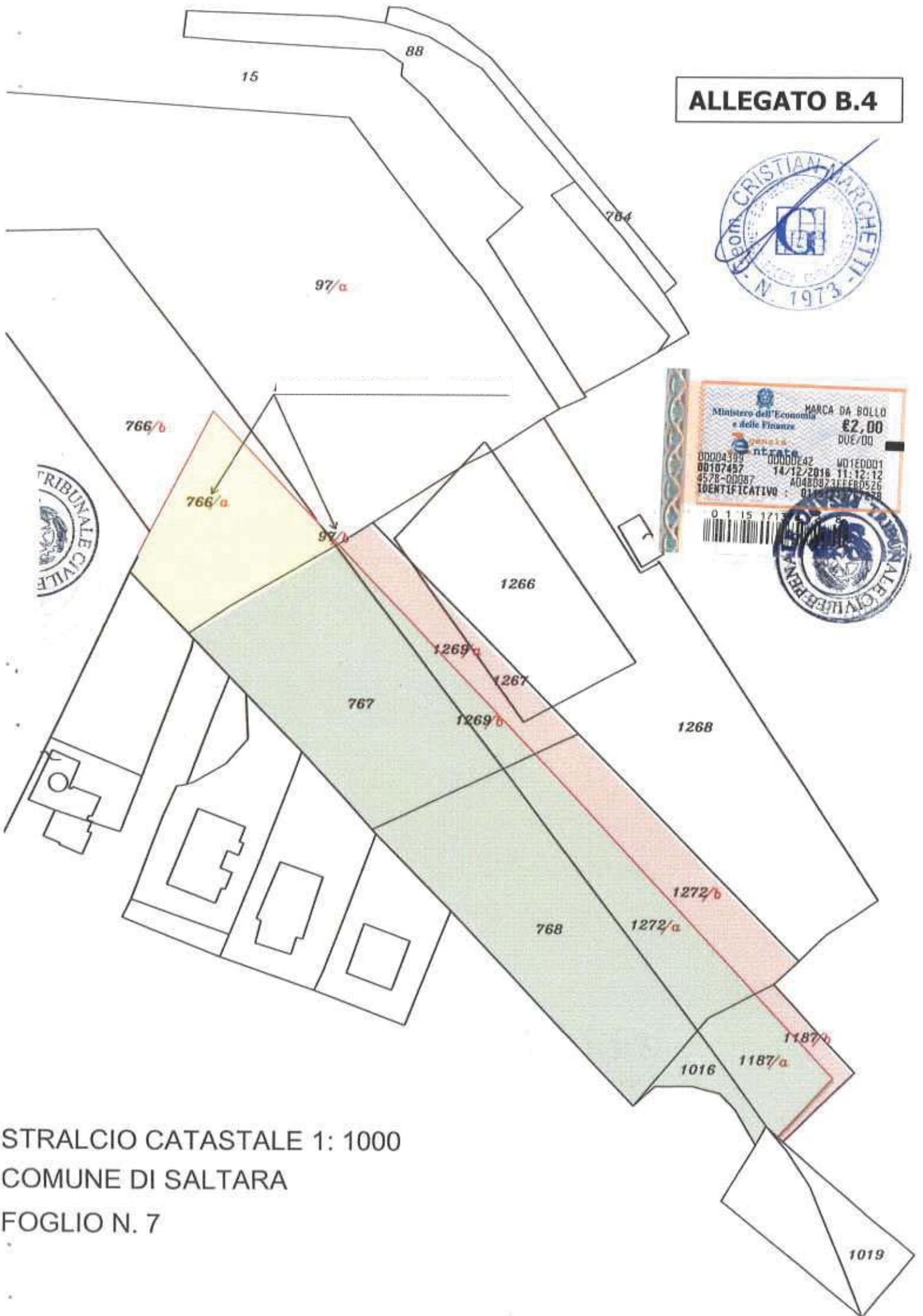




MARCA DA BOLLO  
moneta €2,00  
DUE/00  
000042  
NOTEDD001  
A/12/2016 11:12:03  
7A2BAZP2DS61AEF  
01151713767291



**ALLEGATO B.4**



STRALCIO CATASTALE 1: 1000  
COMUNE DI SALTARA  
FOGLIO N. 7

N=3200

**ALLEGATO B.5**




**MARCA DA BOLLO**  
**€2,00**  
 DUE/00  
 00004391 00000042 W01EDD01  
 00107458 14/12/2016 11:12:17  
 4578-00087 820CF747124BC25F  
 IDENTIFICATIVO : 01151713767267  
 0 1 15 171376 726 7  


F=23200

1 Particella: 1226

Ufficio Provinciale di Pesaro Territorio Servizi Catastrali Direttore DR. SERGIO QUIETI  
Visura telematica (0,90 euro)

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:  
Fossi Andrea

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pesaro N. 1547

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale  
Pesaro

ALLEGATO B.6

Comune di Montemaggiore Al Metauro

Sezione: Foglio: 2

Particella: 1709

Protocollo n. PS0102935 del 23/06/2011

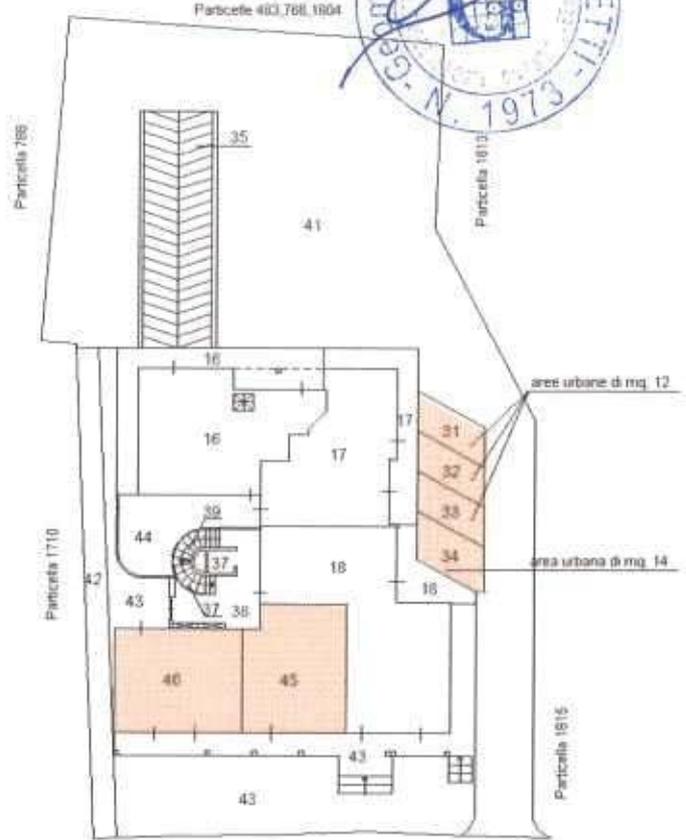
Tipo Mappale n.

Scala 1:300

Dimostrazione grafica dei subalterni

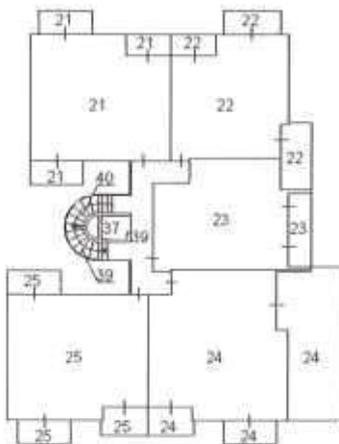


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA -S1-

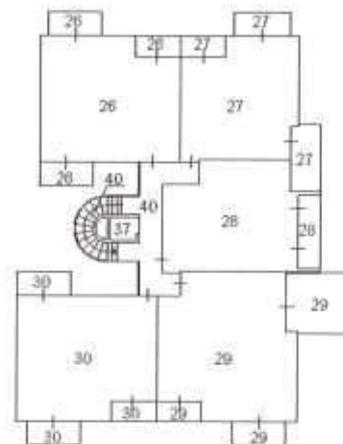


via Porte Metauro

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: MONTEMAGGIORE METAURO

Censimento Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**


Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale		del:
MONTEMAGGIORE METAURO		2	1813			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	via iv novembre	80	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON SCOPERTO ESCLUSIVO
2						SOPPRESSO
3	via iv novembre	80	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON SCOPERTO ESCLUSIVO
4	via ponte metauro	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON SCOPERTO ESCLUSIVO
5	via ponte metauro	SNC	S1-T1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
6	via ponte metauro	SNC	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
7	via ponte metauro	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
8	via ponte metauro	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
9	via ponte metauro	SNC	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
10	via iv novembre	80	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
11						SOPPRESSO
12						SOPPRESSO
13	via ponte metauro	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
14	via iv novembre	SNC	S1			AUTORIMESSA
15	via ponte metauro	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
16						SOPPRESSO
17	via iv novembre	SNC	S1			AUTORIMESSA
18	via iv novembre	SNC	S1			AUTORIMESSA
19	via ponte metauro	SNC	S1			AUTORIMESSA
20	via ponte metauro	SNC	S1			AUTORIMESSA
21	via ponte metauro	SNC	S1			AUTORIMESSA
22	via ponte metauro	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
23	via ponte metauro	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
24	via iv novembre	SNC	S1			AUTORIMESSA
25	via ponte metauro	SNC	T			AREA URBANA DI MQ.13
26	via ponte metauro	SNC	T			AREA URBANA DI MQ.13
27	via ponte metauro	SNC	T			AREA URBANA DI MQ.11
28	via ponte metauro	SNC	S1-T			BCNC (SCIVOLO SPAZIO DI MANOVRA E CAMMINAMENTO AL PT) AI SUBB. DA 1 A 24 E 33-34-35-36
29	via ponte metauro	SNC	S1-T			BCNC (RAMPA SCALA PSI-PT E CAMMINAMENTI PT) AI SUBB. DA 1 A 24 ESCLUSO IL SUB.5 E 33-34-35-36
30	via ponte metauro	SNC	T-1			BCNC (RAMPA SCALA PT- P1 E BALLATOIO P1) AI SUBB. 6-7-8-9-10-33-34
31	via ponte metauro	SNC	1-2			BCNC (RAMPA SCALA P1-P2 E BALLATOIO P2) AI SUBB. 10-33-34
32						SOPPRESSO
33	via iv novembre	80	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON SCOPERTO ESCLUSIVO
34	via iv novembre	80	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
35	via iv novembre	SNC	S1			AUTORIMESSA
36	via iv novembre	80	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON SCOPERTO ESCLUSIVO

Unità immobiliari n. 36

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Fossi Andrea
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Pesaro	N. 1547

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Pesaro

**ALLEGATO C.7**

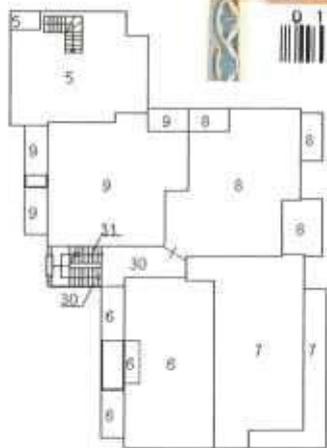


Comune di Montemaggiore Al Metauro	Protocollo n. PS0122946 del 14/12/2016
Sezione: Foglio: 2 Particella: 1813	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1:500



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA -S1-

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

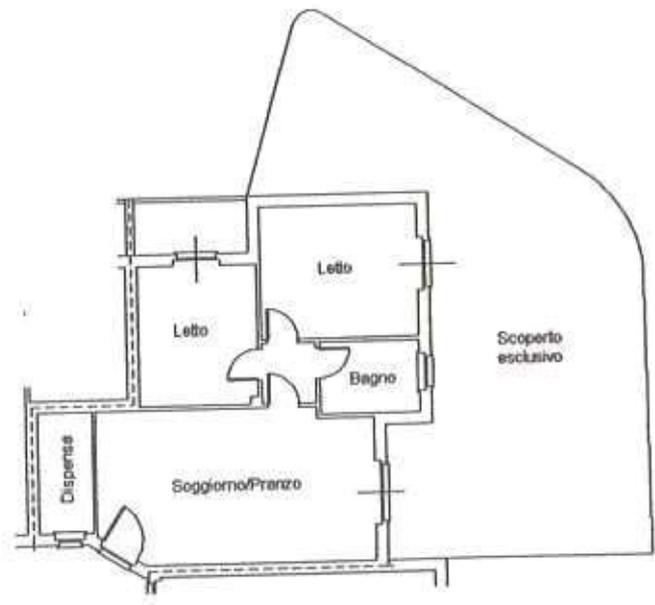


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pesaro**

Dichiarazione protocollo n. del  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montemaggiore Al Metauro  
Via Iv Novembre  
o.l.v. SNC

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 2 Particella: 1813 Subalterno: 3	Compilata Fossi Andri Iscritto all'albo Geometri Prov. Pesaro	<b>ALLEGATO D.7</b> 1547
---	---	-----------------------------

cheda n. 1      Scala 1:200



**PIANTA PIANO TERRA  
H=2,70**



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pesaro**

Scheda n. 1      Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n.                      del  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montemaggio  
Via Iv Novembre

**ALLEGATO E.7**

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 2  
Particella: 1813  
Subalterno: 14

Compilata da:  
Fossi Andrea  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pesaro



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA - S1  
H=2,40



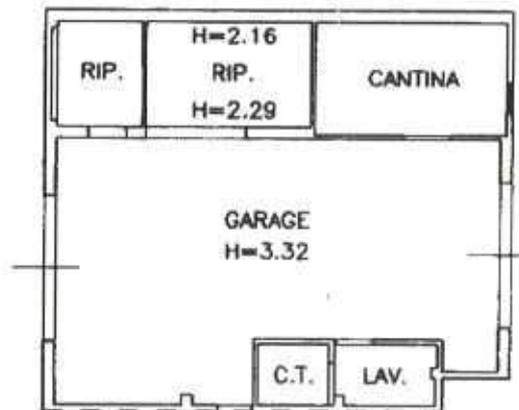


# CATASTO EDILIZIO URBANO (M.D. 13/4/1939)

Pianimetria di u.f. in Comune di **SALTARA**

via **GOBETTI**

**ALLEGATO B.8**



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1 200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM. EVANGELISTI ROBERTO**  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali:  
f. 3  
n. 165 sub 4

Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**  
della provincia di **PESARO** n. 1222  
data                      Firma                     

**Prot. 60/544**



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RD) 13.4.1938

MOD. BN. 4/F. J.

**ALLEGATO C.8**

Pianimetria di uti in Comune di SALTARA

via GOBETTI

CIV.



PIANO TERRA

H = 3.09

ORIENTAMENTO



SCALA Di 1: 200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM. EVANGELISTI ROBERTO**  
(Firma leggibile)

RISERVATO ALL'UFFICIO

*Prof. G. 1544*

Identificativi catastali  
r. 3  
n. 146 sub 5

Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**  
della provincia di **PESARO** n. 1222  
data ..... Firma *[Signature]*



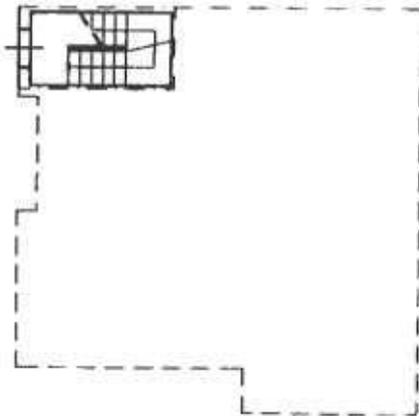
Pianimetria di via in Comune di SALTARA

via GOBETTI

**ALLEGATO D.8**



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 MARCA DA BOLLO  
 €2,00  
 DURATA  
 ENTRATA  
 00004399 00000042  
 00107466 14/12/2016 11:30  
 4578-00087 549599686AE  
 IDENTIFICATIVO : 0115171376

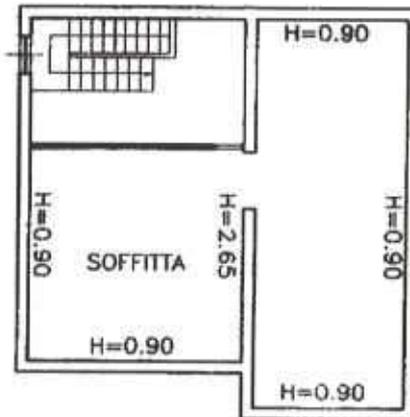


PIANO TERRA



PIANO PRIMO

H = 2.95



PIANO SECONDO ( Sottotetto )

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM. EVANGELISTI ROBERTO**  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
n. 3  
sub 6

Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**  
della provincia di **PESARO** n. 1222

Prot. G/1544

data Firma *[Signature]*



Planimetria di u.c. in Comune di SALTARA

via GOBETTI

**ALLEGATO E.8**



PIANO PRIMO  
H = 2.97

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM. EVANGELISTI ROBERTO**  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
r. **3**  
n. **146** sub. **7**

Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**  
della provincia di **PESARO** n. **1222**  
data \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

*Prof. Co/1544*



**ALLEGATO B.10**



Ministero dell'Economia e delle Finanze

**MARCA DA BOLLO €2,00 DUE/00**

ntbssa

00004390 0000042 WD1E0001  
 00107489 14/12/2016 11:13:09  
 4578-00087 941C3C5C979A2229  
 IDENTIFICATIVO : 01151713767154





**TRIBUNALE DI PESARO**  
**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE**

*ROH/15559*

L'anno **2016**, il giorno **14** del mese di **dicembre**, avanti a me sottoscritto Cancelliere si presenta il geom. Cristian Marchetti, nato a Fano il 07 gennaio 1975, residente in Fano (PU), via F. Guicciardini n°7/A, iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Pesaro e Urbino al n°1973, il quale esibisce la unita relazione peritale da esso redatta nell'interesse del signor \_\_\_\_\_ co - amministratore dell' \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

Ammonito il comparente sulle conseguenze penali di false dichiarazioni, lo stesso presta giuramento nei modi di rito, ripetendo la formula:

*" GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI CHE MI SONO STATE AFFIDATE AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA' "*

Letto, confermato e sottoscritto.

Il tecnico



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
*Dr.ssa Battina Volpini*



PESARO