

ALESSANDRO PACCAPELO ARCHITETTO

Viale Trento, 50 - 61121 Pesaro - cell: 335 8177755 - e.mail: arkpac@gmail.com

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Dott. Arch. Alessandro Paccapelo nato Casale Monferrato (AL) il 23-09-1955, residente a Pesaro - Viale Trento n.50 - iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Pesaro-Urbino al n.143, in adempimento all'incarico conferitogli dai Sigg. Dott. Alice Lazzaretti e Avv. Paolo Ronconi – in qualità di curatori del fallimento della ditta “ ” con sede in (PU), con la presente relazione attesta quanto segue relativamente ai beni immobiliari oggetto di stima e avanti descritti.

In particolare il sottoscritto ha ricevuto l'incarico di stimare le unità immobiliari situate in Comune di Fossombrone (PU), via Flaminia, individuate al catasto dei fabbricati del suddetto Comune al foglio 23, mapp. 228, sub. 150, 151, 154 e relative aree urbane, ulteriori subalterni classati come aree urbane e destinati a posti auto, altri subalterni individuabili come aree urbane, beni comuni, aree agricole ed un immobile accessorio; in Comune di Fano il lotto di terreno identificabile al catasto terreni al foglio 27, particella 2615.

I beni immobiliari oggetto della presente relazione di stima verranno presi in esame per gruppi “omogenei” al fine di rendere più comprensibile l'intera valutazione.

A – Comune di Fossombrone

Descrizione generale ed ubicazione dei beni immobiliari

I beni immobiliari di cui trattasi fanno parte di un complesso edilizio a destinazione commerciale derivante dalla trasformazione di una ex industria manifatturiera (area ex complesso CIA – Compagnia Italiana abbigliamento) posto lungo la S.S. Flaminia, a circa 1 Km dal centro di Fossombrone, in direzione Fano, ed a circa analoga distanza dallo svincolo della superstrada Fano-Grosseto (S.S. 73 bis – E 78), in Località San Martino del Piano. La zona di cui fa parte il complesso edilizio è a carattere principalmente commerciale e risulta ben inserita nel sistema viario locale, oltre che adeguatamente servita da aree parcheggio. Del complesso edilizio, fanno parte spazi destinati ad attività commerciali e produttive di varie dimensioni, alcuni dei quali già in esercizio ed altri non ancora ultimati. Il complesso commerciale consta di due grandi aree: una posta lato mare dove è posizionata la parte edificata ed una posta lato monte su cui insistono la maggior parte dei parcheggi, divise tra loro da un fosso demaniale.

Autorizzazioni urbanistiche:

Le allora ditte intestatarie degli atti autorizzativi (come dagli stessi atti):

(Successivo atto di divisione del 10/05/2010 Not. De Martino), data la tipologia dell'intervento e l'elevato numero di distinte unità immobiliari ad esso connesse, hanno presentato al Comune di Fossombrone (PU), nel corso degli anni compresi tra il 1997 ed il 2007, un notevole numero di atti

ALESSANDRO PACCAPELO ARCHITETTO

Viale Trento, 50 - 61121 Pesaro - cell: 335 8177755 - e.mail: arkpac@gmail.com

autorizzativi relativi al "Progetto di suddivisione interna con modifiche ai prospetti e creazione di varie unità immobiliari in un insediamento produttivo esistente (ex C.I.A.) – sito in Via S.S. Flaminia". Ci si limiterà quindi ad indicare gli atti legittimanti lo stato finale dei singoli subalterni oggetto della presente perizia; per quanto attiene la legittimazione delle aree con destinazione parcheggio, non è stato possibile reperire la tavola definitiva relativa agli standards urbanistici all'interno della pratica principale, tuttavia risulta presente agli atti una successiva pratica (S.C.I.A. per modifiche interne all'unità "T" – Presa d'atto n. 2012/17 del 16/02/2012 intestata ad [REDACTED]) in cui compare la Tavola 3 "Verifica parcheggi L.122/89 e L.R. 26/99" che risulta congruente – per quanto attiene i mappali in esame – con il successivo Elaborato Planimetrico catastale Prot. n. PS0014581 del 23/02/2016. La S.C.I.A. e l'Elaborato Planimetrico sono quindi i documenti cui si farà riferimento; un successivo elaborato Planimetrico è stato depositato nel 2023 ma non contiene variazioni in merito ai subalterni in esame.

A-1) Fabbricati e relative aree urbane

Identificazione catastale

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, dalla visura per soggetto risulta quanto segue:

Comune di Fossombrone (Codice: D749), Provincia di Pesaro e Urbino

Sogg.: :

	Fg.	Partic.	Sub.	Piano	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
12	23	228	150	T	F/3 ^d	/	/	/
13	23	228	151	T	F/3 ^d	/	/	/
14	23	228	154	T	F/3 ^d	/	/	/
9	23	228	101	T	F/1 ^a	/	110 m ²	/
10	23	228	102	T	F/1 ^a	/	106 m ²	/
11	23	326	47	T	F/1 ^a	/	63 m ²	/
15	23	326	76	T	F/1 ^a	/	25 m ²	/
Nn. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 - Diritto di proprietà							per 1/1	

I beni immobili indicati dai numeri 12, 13, e 14 (numerazione di riferimento nella visura catastale per soggetto, cfr. Allegato A1) si riferiscono a porzioni di fabbricato, mentre i numeri 9, 10, 11 e 15 risultano essere aree urbane afferenti relativamente alle precedenti UU.II. (superfici destinate a parcheggio), così come individuate dagli elaborati progettuali.

ALESSANDRO PACCAPELO ARCHITETTO

Viale Trento, 50 - 61121 Pesaro - cell: 335 8177755 - e.mail: arkpac@gmail.com

Il Piano Regolatore del Comune di Fossombrone approvato nel 2004 e le successive varianti e integrazioni individuano gli immobili di cui sopra all'interno della "Zona G1 terziaria di completamento" (art. 74/bis NTA).

Per quanto attiene ai subalterni identificati al foglio 23, particella 228, subb. 150 e 151, l'ultimo atto che legittima urbanisticamente lo stato dei luoghi è il Permesso di Costruire n. 2005/12 del 12/02/2005 (Pratica Edilizia n. 2004/292); con la stessa pratica vengono anche individuate le superfici destinate a parcheggio per ogni singola U.I..

Per quanto attiene al subalterno identificato al foglio 23, particella 228, sub. 154, l'ultimo atto che legittima urbanisticamente lo stato dei luoghi è la Concessione Edilizia n. 2001/25 del 15/03/2001 (Pratica Edilizia n. 2001/13). Le pratiche successive non apportano variazioni alle UU.II. in esame.

Sopralluogo, descrizione e stato di conservazione

Per l'espletamento dell'incarico prima del sopralluogo sono stati effettuati controlli presso gli uffici comunali preposti, al fine di reperire la necessaria documentazione cartacea di supporto ed è stata reperita presso l'Agenzia delle entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, la documentazione catastale relativa alle UU.II. in esame. In data 07/11/2023 il sottoscritto tecnico incaricato si è recato presso gli immobili suindicati per effettuare un sopralluogo al fine di prendere atto dello stato dei luoghi, effettuare verifiche metriche a campione ed estrarre documentazione fotografica.

In mancanza delle planimetrie catastali per la verifica dello stato dei luoghi sono stati utilizzati stralci estratti dagli atti autorizzativi comunali, in quanto non essendo portate a termine le unità immobiliari, non sono state depositate presso i competenti uffici le relative planimetrie catastali.

A) - Il subalterno 150, posto a piano terra, è identificato in progetto come unità N, di Sup. utile lorda comprensiva dei servizi igienici pari a mq. 382,76 di cui 150 mq. per attività commerciale, mentre per il rimanente la destinazione prevista è "*Laboratorio produttivo magazzino deposito per attività produttive non inquinanti e nocive*"; l'area urbana ad esso collegata, come da elaborato progettuale, è il sub. 101 - mapp. 228, posto sul retro dell'edificio in adiacenza allo spazio commerciale, ha destinazione parcheggio per 4 posti auto ed attualmente si presenta pavimentato ad asfalto.

B) - Il subalterno 151, posto a piano terra, è identificato in progetto come unità N2, di Sup. utile lorda comprensiva di servizi igienici e scala pari a mq. 389,14 (oltre ad un soppalco di mq. 89,10) di cui 150 mq. per attività commerciale mentre per il rimanente la destinazione prevista è "*Laboratorio produttivo magazzino deposito per attività produttive non inquinanti e nocive*"; l'area urbana ad esso collegata, come da elaborato progettuale, è costituita dal sub. 102 - mapp. 228, posto sul retro dell'edificio, nelle immediate vicinanze dello spazio commerciale, ha destinazione parcheggio per 5 posti auto ed attualmente si presenta pavimentata ad asfalto e dal sub.76 per 2 posti auto facente parte dell'ampio parcheggio situato sul lato Fossombrone dell'intera area commerciale.

ALESSANDRO PACCAPELO ARCHITETTO

Viale Trento, 50 - 61121 Pesaro - cell: 335 8177755 - e.mail: arkpac@gmail.com

I subb. 150 e 151 sono progettualmente adiacenti uno all'altro e separati da una muratura (ancora non realizzata) che divide in 2 parti, di sagoma planimetrica rettangolare e leggermente differenti tra loro, una intera campata della struttura a carattere industriale che compone la porzione in esame del complesso. Il sub 150 affaccia sul retro del complesso mentre il 151 presenta affacci e accessi su un percorso di distribuzione interno.

La costruzione in esame, con struttura prefabbricata, risulta costituita da plinti di fondazione e pilastri in calcestruzzo armato con elementi strutturali di copertura a capriata realizzati in cls armato precompresso che sorreggono tegoloni di copertura prefabbricati e realizzati in cls., i tamponamenti sono costituiti da pannelli autoportanti in cls. esternamente rivestiti a graniglia e presentano, ove installati, infissi in alluminio. Attualmente entrambe le unità immobiliari risultano non ultimate, prive di pavimentazioni, delle tramezzature interne, degli impianti di riscaldamento, termosanitario, elettrico, dei servizi igienici e di quanto altro sia necessario per poter definire e/o completare le unità per la loro destinazione progettuale; inoltre il sub. 151 risulta privo anche della scala e del soppalco previsti in progetto. Il sub 150 è totalmente mancante degli infissi esterni mentre il 151 risulta privo dell'infisso relativo all'accesso carrabile, ambedue i subalterni sono dotati di sopra luce laterali fissi.

C) - Il subalterno 154, posto al primo piano, è identificato in progetto come unità 11/E, Sup. utile lorda comprensiva di servizi igienici pari a mq. 277,39 (oltre ad un terrazzo di mq. 24,30) con destinazione "*Laboratorio produttivo e/o magazzino*" di cui 150 mq. di area destinata alla vendita; l'area urbana ad esso collegata, come da elaborato progettuale è il sub. 47- mapp. 326, consiste in 5 posti auto facenti parte dell'ampio parcheggio situato sul lato Fossombrone dell'intera area commerciale.

Questa Unità Immobiliare è posta al primo piano sul retro della parte sinistra del corpo di fabbrica principale facente parte della struttura ex-CIA; vi si accede da un ingresso, posto sulla strada di distribuzione interna, che immette in un lungo corridoio su cui si affacciano gli accessi delle altre UU.II. poste al primo piano. Nell'Unità Immobiliare, che avrebbe dovuto essere oggetto di ristrutturazione, i lavori non sono stati portati a termine. Attualmente risulta priva delle tramezzature previste, dei servizi igienici e di tutti gli altri impianti necessari al completamento dell'opera; sono ancora presenti i vecchi infissi esterni, le vecchie pavimentazioni (ove presenti) e controsoffitti. All'interno dell'ampio spazio sono tuttora presenti elementi divisorii con struttura in alluminio risalenti presumibilmente alla precedente attività. Anche il terrazzo di pertinenza necessiterebbe di un intervento di riqualificazione.

Grado di Commerciabilità

Le contrattazioni relative a beni analoghi risultano molto scarse, con condizioni di mercato immobiliare attualmente stagnanti; è inoltre da aggiungere che è attualmente presente sul mercato una discreta quantità di immobili provenienti da aste giudiziarie che, spesso venduti a prezzi

ALESSANDRO PACCAPELO ARCHITETTO

Viale Trento, 50 - 61121 Pesaro - cell: 335 8177755 - e.mail: arkpac@gmail.com

notevolmente bassi, determinano una riduzione dei prezzi di compravendita. L' "Osservatorio immobiliare 2022", recentemente pubblicato dalla FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), riferito ai comuni della Valle del Metauro – Comune di Fossombrone – non fornisce dati relativi a compravendite di capannoni. Pertanto per la determinazione del più probabile valore di mercato di fabbricati appartenenti alla medesima fascia di mercato, si sono presi a riferimento varie pubblicazioni sui più importanti siti di annunci immobiliari disponibili sui media, che pubblicano quotidianamente inserzioni per unità immobiliari di tipo produttivi/commerciale con caratteristiche simili a quelle in esame, (es. "immobiliare.it", "casa.it", "idealista.it", "caasa.it", "borsino immobiliare", ecc.) oltre a quanto riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle entrate (allegato A4).

In considerazione di quanto sopra esposto si è giunti alla conclusione che il più probabile parametro da utilizzare, per un fabbricato posto nella zona in esame, espresso in €/mq. relativo ad una nuova costruzione o di recente ristrutturazione, può oscillare dai 200,00 ai 400,00 euro/mq. Pertanto si ritiene di dover adottare un valore a nuovo, in via prudenziale, pari ad euro 250,00/mq. tanto per le unità all'interno della struttura prefabbricata quanto per quella oggetto di ristrutturazione. La stima attuale degli immobili viene eseguita, determinato il valore a nuovo del fabbricato in percentuale ragguagliata in funzione dello stato di conservazione e di avanzamento nei lavori di costruzione pari a circa il 65% del valore finito dell'immobile: $250,00 \text{ €/mq} \times 0,65 = 162,50 \text{ €/mq}$.

Dati metrici, consistenza e valutazione attuale dei beni immobiliari

La consistenza degli immobili, desunta dagli elaborati progettuali, viene di seguito riportata:

	Descrizione	U.M	Sup.	Valore unitario	%	Valore
Mapp. 228 Sub. 150	Destinazione comm/prod.	mq.	382,76	162,50	100	€ 62.198,50
Mapp. 228 Sub. 101	Area esterna a parcheggio	mq.	110,00	162,50	10	€ 1.787,50
Arrotondamento						€ 14,00
Valore Totale						€ 64.000,00

	Descrizione	U.M	Sup.	Valore unitario	%	Valore
Mapp. 228 Sub. 151	Destinazione comm/prod.	mq.	389,14	162,50	100	€ 63.235,25
Mapp. 228 Sub. 102	Area esterna a parcheggio	mq.	106,00	162,50	10	€ 1.722,50
Mapp. 326 Sub. 76	Area esterna a parcheggio	mq.	25,00	162,50	10	€ 406,25
Arrotondamento						€ 136,00
Valore Totale						€ 65.500,00

ALESSANDRO PACCAPELO ARCHITETTO

Viale Trento, 50 - 61121 Pesaro - cell: 335 8177755 - e.mail: arkpac@gmail.com

	Descrizione	U.M	Sup.	Valore unitario	%	Valore
Mapp. 228 Sub. 154	Destinazione comm/prod	mq.	277,39	162,50	100	€ 45.075,87
Mapp. 228 Sub. 154	Terrazzo	mq.	24,30	162,50	20	€ 789,75
Mapp. 326 Sub. 47	Area esterna a parcheggio	mq.	63,00	162,50	10	€ 1.023,75
Arrotondamento						€ 110,63
Valore Totale						€ 47.000,00

Dalla valutazione di cui sopra si ha quindi che il valore complessivo dei beni immobiliari di cui sopra e di cui si richiede la perizia di stima ammonta ad **€ 176.500,00** totalmente spettanti a

Osservazioni

La presente valutazione di stima è riferita allo stato attuale dei beni immobiliari, considerando cioè che le unità immobiliari risultano non ultimate, va altresì evidenziato che per portare a termine i lavori, essendo scaduti i titoli autorizzativi, occorre provvedere con la presentazione, ai competenti uffici comunali, di progetti di completamento per le opere non realizzate adeguandole alle normative attuali. In tale occasione andrebbero regolarizzate anche le lievi difformità dimensionali riscontrate nella verifica a campione, tra lo stato attuale dei luoghi e le autorizzazioni urbanistiche, che si ritiene debbano essere regolarizzate ai fini di una eventuale vendita di detti beni immobiliari.

A-2) Piccoli appezzamenti frazionati con destinazione posto auto

Identificazione catastale

N	Fg.	Partic.	Sub.	Piano	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
19	23	326	33	T	F/1 ^b	/	Area urbana 27 m ²	/
20	23	326	36	T	F/1 ^b	/	Area urbana 36 m ²	/
21	23	326	40	T	F/1 ^b	/	Area urbana 25 m ²	/
16	23	326	70	T	F/1 ^b	/	Area urbana 150 m ²	/
17	23	326	72	T	F/1 ^b	/	Area urbana 49 m ²	/
18	23	326	73	T	F/1 ^b	/	Area urbana 175 m ²	/
Nn. 16, 17, 18, 19, 20, 21 - Diritto di proprietà							.. per 1/4	

ALESSANDRO PACCAPELO ARCHITETTO

Viale Trento, 50 - 61121 Pesaro - cell: 335 8177755 - e.mail: arkpac@gmail.com

Trattasi di piccoli appezzamenti catastalmente già frazionati, con destinazione progettuale come posti auto a servizio delle attività produttive/commerciali e sono posizionati nell'ampio spazio lato Fossombrone dell'intero complesso. Attualmente l'area si presenta come un unico grande spazio di parcheggio e manovra, risulta pavimentata con asfaltatura e delimitata da cordoli cementizi, ma è tuttora mancante delle suddivisioni previste a delimitazione delle aree per la sosta e per i relativi percorsi, con esclusione della superficie del sub. 70 che ricade al limite dell'area urbanizzata e si presenta ancora come area incolta.

Il Piano Regolatore del Comune di Fossombrone approvato nel 2004 e le successive varianti e integrazioni individuano gli immobili di cui sopra all'interno della "Zona L1 area archeologica" (art. 80 N.T.A.), ad esclusione dei subb. 40 e 70 ricadenti in "Zona G1 terziaria di completamento" (art. 74/bis NTA).

Valutazione

In considerazione dello stato dei luoghi e del grado di commerciabilità dei beni immobiliari sopra individuati ed in analogia a quanto espresso al punto precedente si ritiene di poter attribuire una valutazione arrotondata pari a € 15,00 al mq di superficie, indipendentemente dalla posizione dei singoli appezzamenti.

Nn.17 + 18 + 19 + 20 + 21 =. Mq. 312,0 x 15,00 €/mq = **4.680,00 €**

N.16 =. Mq. 150,00 x 2,50 €/mq = **375,00 €**

Quota spettante SA.VI.M. Costruzioni S.r.L. 5.055,00/4 = 1.263,75 €

A-3) Frustoli di terreno a ridosso della Via Flaminia

Identificazione catastale

N	Fg.	Partic.	Sub.	Piano	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
2	23	326	64	T	F/1 ^b	/	Area urbana 420 m ²	/
3	23	326	65	T	F/1 ^b	/	Area urbana 441 m ²	/
Nn. 2, 3 - Diritto di proprietà						per 1/4		

Trattasi di due appezzamenti catastalmente già frazionati ricadenti nella fascia di vincolo della Via Flaminia, posti a separazione tra le aree destinate a parcheggio del complesso, posizionate nella zona monte, e la sede stradale. Attualmente si presentano come aree verdi delimitate da cordoli cementizi e con la presenza di alberature. Il Piano Regolatore del Comune di Fossombrone approvato nel 2004 e le successive varianti e integrazioni individuano gli immobili di cui sopra all'interno della "Zona L1 area archeologica" (art. 80 N.T.A.), e parte in "Zona G1 terziaria di completamento" (art. 74/bis NTA).

ALESSANDRO PACCAPELO ARCHITETTO

Viale Trento, 50 - 61121 Pesaro - cell: 335 8177755 - e.mail: arkpac@gmail.com

Valutazione

In considerazione dello stato dei luoghi, delle limitate estensioni, di quanto sopra espresso e del grado di commerciabilità dei beni immobiliari sopra individuati si ritiene di poter attribuire una valutazione pari a € 2,50 al mq di superficie facendo riferimento alla tabella dei valori agricoli medi pubblicata sul sito dell'Agenzia delle entrate e riferita all'annualità 2022 (cfr. Allegato A4).

Nn. 2 + 3 = Mq. 861,00 x 2,50 €/mq = **2.152,50 €**

Quota spettante . 2.152,50/4 = 538,12 €

A-4) Appezzamenti non ancora frazionati

Identificazione catastale

N	Fg.	Partic.	Sub.	Piano	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
4	23	326	12	T	F/1 ^b	/	Area urbana 2.513 m ²	/
5	23	326	15	T	F/1 ^b	/	Area urbana 145 m ²	/
	23	326	16	T			BCNC ai subb. 12, 15, 63	
1	23	326	63	T	F/1 ^b	/	Area urbana 3.548 m ²	/
Nn. 1, 4, 5, BCNC- Diritto di proprietà							. per 1/4	

Trattasi di più ampi appezzamenti aventi destinazione progettuale parzialmente a posti auto a servizio delle attività produttive/commerciali, posizionati nell'ampio spazio lato monte dell'intero complesso e parzialmente a verde di pertinenza - catastalmente ancora da frazionare. Attualmente l'area si presenta come un unico grande spazio verde incolto con la presenza di alberi di alto fusto. Il sub. 16 (BCNC) di circa 275 mq. (desunti graficamente), negli elaborati progettuali corrisponde ad una corsia di distribuzione dei parcheggi che interessano i subb. 12 e 15, che tuttavia non sono ancora stati realizzati, frazionati né assegnati a singole U.I., mentre il sub. 63 non è interessato dall'intervento relativo alla realizzazione dei parcheggi. Il Piano Regolatore del Comune di Fossombrone approvato nel 2004 e le successive varianti e integrazioni individuano gli immobili di cui sopra all'interno della "Zona L1 area archeologica" (art. 80 N.T.A.).

Valutazione

Si adottano le medesime considerazioni del punto precedente.

Nn. 1 + 4 + 5 + BCNC = Mq. 6.481,00 x 2,50 €/mq = **16.202,50 €**

Quota spettante **16.202,50/4 = 4.050,62 €**

ALESSANDRO PACCAPELO ARCHITETTO

Viale Trento, 50 - 61121 Pesaro - cell: 335 8177755 - e.mail: arkpac@gmail.com

A-5) Appezamenti limitrofi al compendio immobiliare

Identificazione catastale

N	Fg.	Partic.	Sub.	Piano	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
7	12	225	/	T	F/1 ^b	/	Area urbana 760 m ²	/
6	23	228	13	T-1	D/1 ^c	/	/	108,46 €
8	23	228	14	T	F/1 ^b	/	Area urbana 148 m ²	/
	23	228	128	T	F/1 ^b	/	BCNC ai subb. 92,98,132, e dal 150 al 157, 199, 200, 201	/
N. 6 - Diritto di proprietà					.. per 18552/100000			
Nn. 7, 8 - Diritto di proprietà					.. per ¼			

Il sub. 13 consiste in un appezzamento di circa 120 mq, situato sul retro del complesso, sul quale insiste un edificio di 2 piani fuori terra, posto in adiacenza al percorso carrabile perimetrale della parte lato mare (part. 228); l'edificio, a destinazione vano tecnico, si sviluppa per complessivi 94 mq. circa. Gli altri beni immobili sopra elencati costituiscono una fascia di verde con alberature posta al di sopra dei muri contenimento in calcestruzzo armato che delimitano il percorso perimetrale sviluppandosi sul lato destro e sul retro del complesso edilizio. Il sub. 128 (BCNC) misura circa 2.050 mq. (desunti graficamente) non viene valutato in quanto trattasi di frustolo di terreno comune a più UU.II., facenti parte del compendio immobiliare, ma anche di proprietà diverse da quella oggetto della presente stima. Il Piano Regolatore del Comune di Fossombrone approvato nel 2004 e le successive varianti e integrazioni individuano gli immobili di cui sopra all'interno della "Zona G1 terziaria di completamento" (art. 74/bis NTA).

Valutazione

Si adottano le medesime considerazioni dei punti precedenti per gli immobili di cui ai nn. 7 e 8.

Nn. 7 + 8 = Mq. 908,00 x 2,50 €/mq = **2.270,00 €**

Quota spettante .. 2.270,00/4 = 567,50 €

Per quanto attiene il n. 6 (cabina elettrica dismessa) si considera pari a superficie accessoria delle strutture di cui al punto A1, pertanto viene valutato al 50% del valore unitario al mq. (250,00 x 0,50 = 125,00€/mq)

N. 6 = Mq. 94,00 x 125,00 €/mq = **11.750,00 €**

Quota spettante .. 11.750,00x0,18552=2.179,86 € arrotondato in 2.200,00 €.

A-6) Area agricola

Identificazione catastale

ALESSANDRO PACCAPELO ARCHITETTO

Viale Trento, 50 - 61121 Pesaro - cell: 335 8177755 - e.mail: arkpac@gmail.com

N	Fg.	Partic.	Sub.	Piano	Qualità	Classe	Superf.	Reddito domin. Reddito agrario
22	12	166	/	T	Seminativo	3	506 m ²	1,70 € 1,83 €
N. 22 - Diritto di proprietà					.. per 1/4			

Trattasi di area agricola nei pressi del complesso commerciale/produttivo, distaccata da questo in direzione NE, e contenente vecchio manufatto cisterna di accumulo acqua necessario a garantire il servizio antincendio dell'intero complesso. Il Piano Regolatore del Comune di Fossombrone approvato nel 2004 e le successive varianti e integrazioni individua la particella di cui sopra in "Zona E1 agricola (art. 76 N.T.A.).

Valutazione

Si adottano le medesime considerazioni dei punti A3 ed A4 maggiorate a € 10,00 per la presenza del manufatto.

Nn. 22 = Mq. 506,00 x 10,00 €/mq = **5.060,00 €**

Quota spettante $5.060,00/4 = 1.265,00 €$

B – Comune di Fano

Identificazione catastale

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, per la U. I. in esame, dalla visura per soggetto risulta quanto segue:

Comune di Fano (Codice: D488), Provincia di Pesaro e Urbino

Sogg.:

Fg.	Partic.	Sub.	Piano	Qualità	Classe	Superf.	Reddito domin. Reddito agrario
27	2615	/	T	Orto Irriguo	1	950 m ²	22,08 € 9,81 €

Trattasi di lotto intercluso, facente parte del Comparto "ST1_P10" (Comparto Residenziale "Orti Garibaldi 3" Zona F3-Vg), posto alle spalle del complesso edilizio della "Scuola materna P. Manfrini" (cfr. Allegati B1 e B2: Estratto di mappa, Stralcio P.R.G. vigente e adottato e C.D.U.), attualmente il lotto parzialmente recintato e con andamento pressoché pianeggiante, si presenta come area incolta. Il Comune di Fano con deliberazione del Consiglio Comunale n. 189 del 18/11/2023 ha adottato il nuovo PRG 2023, pertanto ai sensi dell'art. 39 della L.R. 34/1992 e s.m.i.

ALESSANDRO PACCAPELO ARCHITETTO

Viale Trento, 50 - 61121 Pesaro - cell: 335 8177755 - e.mail: arkpac@gmail.com

attualmente sono in vigore le misure di salvaguardia in attesa di approvazione definitiva. Nel PRG adottato la destinazione per l'area risulta F3 Vg.

Valutazione

In considerazione del fatto che l'indicazione del PRG precedente non ha avuto seguito e che il PRG adottato destina l'area a verde attrezzato di interesse collettivo (Zone per attrezzature a verde gioco e sport) si ritiene, in via prudenziale, di considerare l'area con destinazione verde pubblico F1 in microzona 1B. Si considerano quindi, ai fini della valutazione del lotto, i valori ai fini IMU per le aree edificabili stabiliti dal Comune di Fano con delibera della Giunta Comunale n. 192 del 22/05/2015 relativi all'anno 2015 e confermati anche per l'anno in corso (Euro 51,41/mq. – allegato B4). Detti valori vengono rivalutati all'anno corrente in base all'indice Istat come da tabella (allegato B4).

In considerazione di quanto sopra, di quanto sopra espresso, dello stato dei luoghi e del grado di commerciabilità del bene immobiliare come sopra individuato si ritiene di poter attribuire una valutazione pari a € 61,28 (51,41x1,192) al mq di superficie.

Mq. 950,00 x 61,28 €/mq = **58.216,00 €**

Quota spettante $58.216,00 \times 16/60 = 15.524,27 \text{ €}$

arrotondato in 15.500 €.

Pesaro, 20/05/2024



Dott. Arch. Alessandro Paccapelo

ALESSANDRO PACCAPELO ARCHITETTO

Viale Trento, 50 - 61121 Pesaro - cell: 335 8177755 - e.mail: arkpac@gmail.com

Allegati:

A: Comune di Fossombrone

A1) - Documentazione catastale: Visura per soggetto – Estratto di mappa – Elaborato planimetrico 2016 – Elenco subalterni 2016 - Planimetria F.23 – part. 228 - sub. 13 - Rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino, Ufficio Provinciale -Territorio Servizi Catastali;

A2) Documentazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica – Stralcio P.R.G. - Estratti dalle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fossombrone: Tav. 3 - Pianta piano primo - n.2 pagg. (Pratica Edilizia n. 2001/13); Permesso di Costruire n. 2005/12 del 12/02/2005 – n.4 pagg., Tav. 2 - Pianta piano terra e interrato - n.2 pagg., Tav. 3 - Pianta piano primo - n.2 pagg. (Pratica Edilizia n. 2004/292); Tav. 3 - Verifica parcheggi L.122/89 e L.R. 26/99 (Pratica Edilizia n. 2012/27) ”;

A3) Documentazione fotografica;

A4) – Tabelle di riferimento.

B: Comune di Fano

B1) – Documentazione catastale: Visura per immobile – Estratto di mappa - Rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino, Ufficio Provinciale -Territorio Servizi Catastali;

B2) – Documentazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica – Stralcio P.R.G. Vigente – Stralcio P.R.G. Adottato;

B3) - Documentazione fotografica;

B4) – Tabelle di riferimento.

Pesaro, 20/05/2024



Dott. Arch. Alessandro Paccapelo