

GEOMETRA

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Descrizione:

Lottizzazione convenzionata "La Fonte" – zona C2

Comune:

Peglio (PU)

Indirizzo:

Via Fonte

Nominativo del richiedente

Protocollo

A0715PI (A6215)

Il Tecnico incaricato

Saltara li 05/10/2015

INDICE**CAPITOLO 1: PREMESSE**

1. Scopo della stima	pag.	3
2. Validità della stima	pag.	3
3. Procedimento valutativo adottato	pag.	3
4. Risultati della valutazione	pag.	3

CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E VALUTAZIONE

1. Ubicazione degli immobili	pag.	4
2. Inquadramento ambientale e urbanistico	pag.	4
3. Identificazione catastale delle aree	pag.	4,5
4. Stralcio urbanistico	pag.	5
5. Opere di urbanizzazione	pag.	5
6. Determinazione della superficie lorda vendibile	pag.	6
7. Stima del valore di mercato degli immobili	pag.	6,7

CAPITOLO 3: ALLEGATI

1. Visure catastali	pag.	10,25
2. Estratto di Mappa	pag.	26
3. Estratto P.R.G./N.T.A.	pag.	27,28
4. Delibera valori aree edificabili - I.M.U. -	pag.	29,37
5. Foto	pag.	38,39



CAPITOLO 1: PREMESSE

1. Scopo della stima

Lo scopo della presente relazione di stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di seguito descritti ed identificati.

2. Validità della stima

I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (catastali e consistenza) sono stati da me prelevati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Pesaro e Urbino (vedi visure pag.10 - 25).

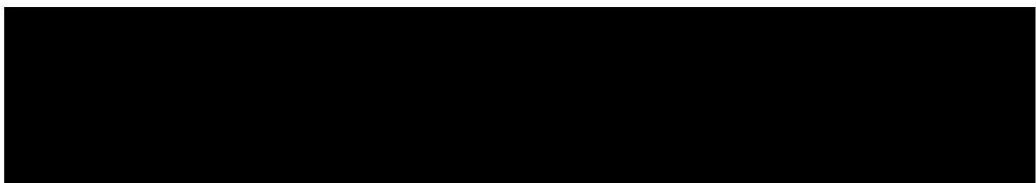
Per ciò che concerne lo stralcio del P.R.G. e le relative norme N.T.A. si fa riferimento al S.I.T. comunale.

3. Procedimento valutativo adottato

Alla stima del valore di mercato dell' immobile in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili residenziali di questo tipo e quindi facilmente comparabili tra loro.

4. Risultati della valutazione

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo in cui sono state effettuate le relative indagini, in quanto il valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.



CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E VALUTAZIONE

In adempimento all'incarico conferito, presa visione della documentazione fornita, effettuato i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, si riportano qui di seguito le risultanze della valutazione, precedute dalla descrizione degli immobili oggetto di stima.

1. Ubicazione dell'immobile

Peglio (PU)

località

Via Fonte

indirizzo

2. Inquadramento ambientale e urbanistico:

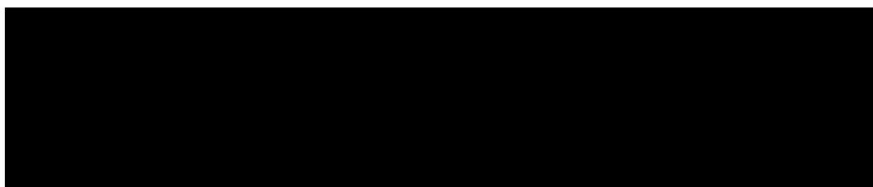
La zona di espansione C2, comparto PP1 denominato "La Fonte", fa parte del comprensorio ubicato ad est del centro storico, al limite dell'originario insediamento abitativo di Peglio. Detto comparto edificatorio, sia per la giacitura che per i collegamenti alla viabilità e ai pubblici servizi comunali, possiede tutti gli elementi essenziali per promuovere uno sviluppo urbanistico del paese, armonico e ben articolato, con particolare riferimento alla distribuzione delle cubature di intervento in maniera frazionata, che ben si adattano all'andamento delle curve di livello rispettando la configurazione naturale del sito.

Il tipo di insediamento previsto dal piano di lottizzazione approvato è in maggior parte come edifici isolati e abbinati che, oltre ad integrarsi ai profili naturali del terreno, rappresentano la più logica continuazione del tessuto urbano già in essere nell'intera fascia edificata sovrastante alla zona di espansione in oggetto, saldandola di fatto con il centro storico, come chiaramente si evince dai grafici del progetto urbanistico.

3. Identificazione catastale delle aree

In catasto terreni i lotti di cui sopra sono costituiti:

- Comparto n. 5/b di mq 729 dal mappale 577, del foglio 11
- Comparto n. 6 di mq 1495 dai mappali 572-575, del foglio 11
- Comparto n. 7 di mq 2261 dai mappali 619,624,625 del foglio 11
- Comparto n. 8 di mq 1616 dal mappale 626, del foglio 11



- Comparto aree di servizio
- (strade, parcheggi, verde ecc..) mq 8686,00

mapp. 342-459-465-476-477-478-479-480-482-483-486-487-518-519-520-525-526-527-571-573-574-576-578-579-581-585-586-589-591-593-595-596-605-622-623-627-628 fog.11.

- (cabina) mapp. 629 fog.11.

4. Stralcio urbanistico:

Il progetto nel suo insieme ha previsto otto comparti edificabili (dal n. 1 al n. 8) per fabbricati residenziali di contenuta altezza e volumetria, tali da creare un contesto omogeneo di qualità, che ha conferito un'immagine di questa zona d'ingresso al paese, particolarmente apprezzate e di valore. L'area in oggetto è dotata di strumento attuativo approvato e convenzionato con il Comune di Peglio con atto a rogito del notaio [REDACTED] stipulato in data 23.12.2005.

Art. 18 - Zone residenziali di espansione semintensive di collina – C2

Le zone C2 sono zone residenziali di espansione semintensiva di collina.
In tali zone il PRG si attua attraverso piani attuativi.

PRESCRIZIONI E INDICI

UT = 0,25 mq/mq vedi scheda

HMAX = 8,50 ml. per il comparto PP1

Gli altri parametri e prescrizioni rimangono gli stessi per le zone C1 di cui al precedente Art. 17.

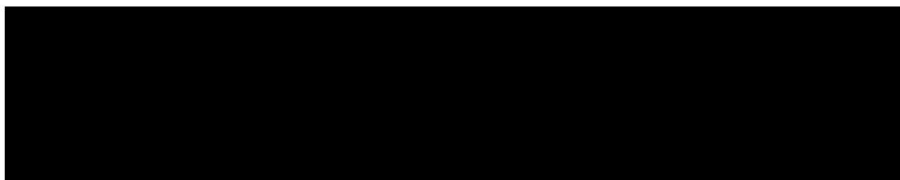
Nell'ambito del piano attuativo del comparto PP1 dovrà essere prevista la realizzazione di un'area per il parcheggio di automezzi anche con posti auto al coperto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Indicativamente la suddetta area è individuata, nello schema planovolumetrico del comparto PP1, sottostante la scuola elementare e dell'infanzia.

5. Opere di urbanizzazione:

Alla data odierna tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano eseguite e collaudate dagli enti fornitori di servizi:

- [REDACTED] per l'energia elettrica,
- [REDACTED] per il collegamento telefonico,
- [REDACTED] per le reti di distribuzione di gas metano e per le reti idriche e fognarie, quest'ultime per il sollevamento, convogliate nei collettori comunali.
- Il Comune di Peglio ha rilasciato il certificato di collaudo finale per l'assunzione a proprio carico della rete viaria, parcheggi e verde pubblico attrezzato.



6. Determinazione della superficie lorda vendibile:

Trattasi di un comparto di lottizzazione che in parte è stato già edificato ed urbanizzato. La parte rimasta in proprietà alla committenza è formata da:

Aree destinate all'edificazione

Lotto n. 5/b - 1 lotto - residenziale S.u.l. potenziale	mq.	410,00
Lotto n. 6 - 2 lotti - residenziale S.u.l. potenziale	mq.	860,00
Lotto n. 7 - 3 lotti - residenziale S.u.l. potenziale	mq.	1290,00
Lotto n. 8 - 1 lotto - residenziale S.u.l. potenziale	mq.	<u>240,00</u>

Complessivamente = mq 2800,00

Aree destinate a servizi

- Strade, Parcheggi, Verde, ecc..

- Cabina Enel

Relativamente a queste ultime si fa presente che in realtà le medesime sono già state prese in carico dal Comune di Peglio (vedi punto n° 5 – Opere di Urbanizzazione), in attesa del rogito notarile.

7. Stima del valore di mercato degli immobili

- Tenuto conto della attuale irreperibilità in loco di altre aree pronte alla edificazione
- Avuto riguardo dell'ottimo indice di edificabilità dei lotti presi in esame
- Tenuti presente ubicazione, destinazione, completezza e funzionalità delle opere di urbanizzazione, appetibilità commerciale e quant'altro inerente

Considerando i dati complessivi così riassunti :

-superficie residenziale (S.U.L.)	mq.	2800,00
-valore unitario superficie residenziale	€/mq.	1300,00
-superficie lotti edificabili (lotto 5-6-7-8)	mq.	6101,00
-percentuale media incidenza terreno / valore immobile		13,5 %

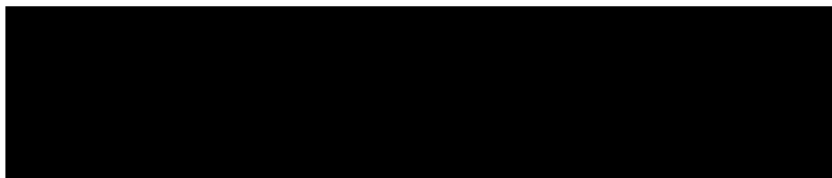
- Valore terreno urbanizzato

$2800,00 \times 0,20 = \text{mq } 560,00$ Superfici accessori

$2800,00 + 560,00 = \text{mq } 3360,00$ (S.U.L. vendibile)

$3360,00 \times 1300,00 \times 0,135 = \text{€ } 589.680,00$ (Valore Totale Terreno Comparti)

$589.680,00 : 2800,00 = 210,60 \text{ €/mq}$ (Valore Unitario S.U.L.)



- Calcolo valore comparti

1. Comparto n.5

Sup.S.U.L. = mq 410,00 x 210,60 = € 86.346,00

(€/mq = 86.346,00 / 729,00=) = 118,44 (valore lotto a mq)

Intervento edilizio già eseguito = a corpo = 190.000,00

TOTALE = € 276.346,00

2. Comparto n.6

Sup. S.U.L. = mq 860,00 x 210,60 = € 181.116,00

(€/mq = 181.116,00 / 1.495,00 =) = € 121,15 (valore lotto a mq)

3. Comparto n.7

Sup S.U.L. = mq 1.290,00 x 210,60 = € 271.674,00

(€/mq = 271.674,00 / 2.261,00=) = € 120,16 (valore lotto a mq)

4. Comparto n.8

Sup S.U.L. = mq 240,00 x 210,60 = € 50.544,00

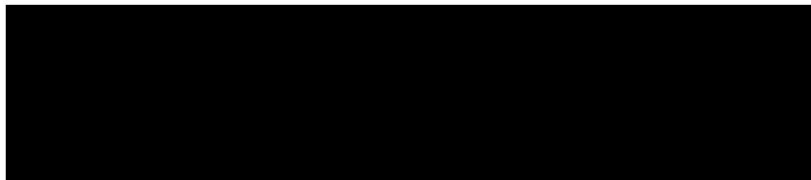
(€/mq = 50.544,00 / 1.616,00 =) = € 31,28 (valore lotto a mq)

VALORE TOTALE COMPARTI =

€ 779.680,00

IN ARROTONDAMENTO =

€ 780.000,00



TRIBUNALE DI PESARO

Verbale di Asseverazione di Perizia Stragiudiziale

L'anno duemila quindici (2015) il giorno 05 del mese di Ottobre nell'intestato Tribunale è personalmente comparso innanzi al sottoscritto Cancelliere Dirigente, il Geom. [REDACTED] con studio in [REDACTED] iscritto al [REDACTED] il quale chiede di asseverare con giuramento la unita Relazione Tecnica inerente gli immobili siti in comune di Peglio via Fonte di proprietà della società [REDACTED] in Liquidazione [REDACTED].

Ammonito dell'importanza del giuramento, nei modi di legge, è invitato a giurare ripetendo la formula:

“GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA’ “.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il perito

[REDACTED]

[REDACTED]