

GEOMETRA

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Descrizione

Lotti edificabili

Comune

Fermignano

Indirizzo

Via Don Teseo Pini

Nominativo del richiedente

Protocollo

A1015PI-A64/2015

Saltara li 03/12/2015

## 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. Ubicazioni degli immobili	pag.	4
2. Descrizione sommaria immobili	pag.	4
3. Dati urbanistici / edilizi	pag.	4
4. Identificazione degli immobili	pag.	5
5. Determinazione della superficie lorda vendibile	pag.	6
6. Stima del valore di mercato degli immobili	pag.	6

## CAPITOLO 3: ALLEGATI

1. Visure catastali	pag.	9-11
2. Estratto di Mappa	pag.	12
3. Elaborati planimetrici	pag.	13-14
4. Estratto P.R.G./ N.T.A	pag.	15-17
5. Tabella aree edificabili I.M.U.	pag.	18-19
6. Foto	pag.	20-21

## 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, sono stati da me prelevati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Pesaro e Urbino sia per ciò che concerne i dati catastali(vedi visure pag.9-11),sia per la consistenza dei lotti.

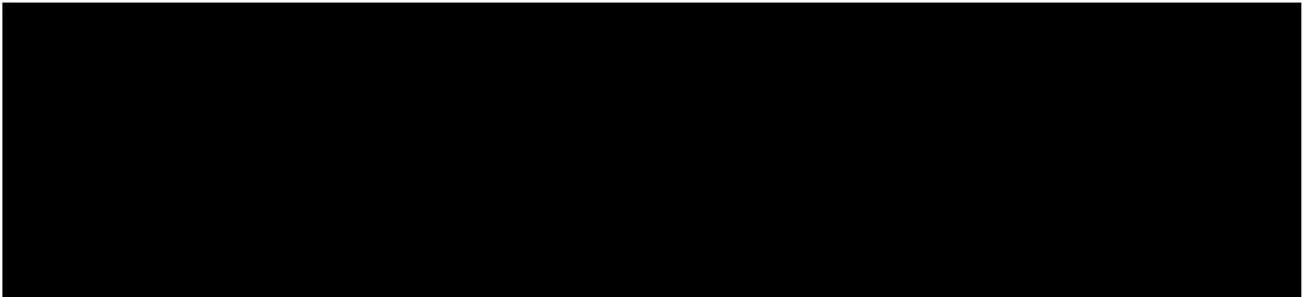
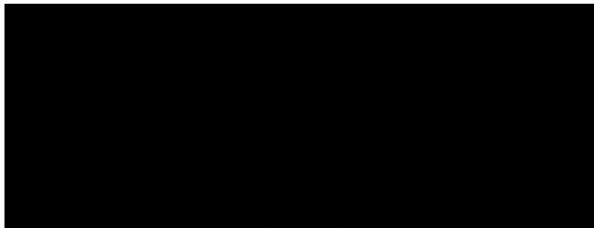
Per quello che invece riguarda l'estratto del P.R.G. e le relative norme N.T.A., si fa riferimento al S.I.T. comunale.

### 3. Procedimento valutativo adottato

La stima del valore di mercato degli immobili in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra i beni 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 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 DELL' IMMOBILE 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 dell'immobile oggetto di stima.

#### 1. Ubicazione degli immobili

Fermignano

località

Via Don Teseo Pini

Indirizzo

localizzazione

Il terreno edificabile è sito a Fermignano, lottizzazione ex Lanificio Carotti.

#### 2. Descrizione sommaria immobili

Trattasi di n°due lotti di terreno edificabili distinti al Catasto Terreni e in parte al Catasto Fabbricati (aree urbane), della superficie di mq. 552 cadauno sui quali è possibile realizzare una civile abitazione uni o bifamigliare (Mapp. 1950-2027 / 1951-2028),

I lotti fanno parte di una lottizzazione convenzionata pertanto sono soggetti al pagamento dei soli oneri di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione, mentre gli oneri di urbanizzazione primaria sono stati scomputati con la realizzazione delle opere.

Si trovano in ottima posizione rispetto a tutti i servizi principali.

Oltre ai due lotti edificabili, la committenza è proprietaria di un piccolo frustolo di terreno anch'esso edificabile e facente parte di un comparto edificatorio completamente da lottizzare ( Mapp. 1933-1952).

#### 3. Dati urbanistici / edilizi

La lottizzazione ove sono collocati i due lotti, denominata [REDACTED] (P.N.5 ) ha ottenuto tutte le autorizzazioni comunali ed è in regola urbanisticamente.

Il comparto ove ricade il frustolo di terreno facente parte della medesima lottizzazione, attualmente risulta ancora privo di una progettazione esecutiva per cui per i dati urbanistici - edilizi si fa riferimento alle norme generali previste dalle N.T.A.



4. Identificazione degli immobili  
dall catastrali

foglio 4 del Comune di : Fermignano (PU)  
mappali 1950 - 1951 - 2027 - 2028  
mappali 1933 - 1952

5. Determinazione della superficie lorda vendibile del terreno edificabile (mapp.1950-1951-2027-2028)

Descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
mapp.1950	356,00	1,00	356,00
mapp.1951	362,00	1,00	362,00
mapp.2027	196,00	1,00	196,00
mapp.2028	190,00	1,00	190,00
mapp.1933	104,00	1,00	104,00
mapp.1952	430,00	1,00	430,00

LOTTO 1 ( Particelle 1950 - 2027 )

Superficie: 552,00 mq

LOTTO 2 ( Particelle 1951 - 2028 )

Superficie: 552,00 mq

AREA NUOVO COMPARTO ( Particelle 1933 - 1952 )

Superficie: 534,00 mq

1638,00

### 5. Stima del valore di mercato degli immobili

#### 5.1 Lotto 1

- valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per terreno edificabile (euro/mq)

- riepilogo superficie complessiva \_ (mq)

270,00

552,00

- VALORE DI MERCATO

552,00 x 270,00

Euro 149.040,00



#### 5.2 Lotto 2

- valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per terreno edificabile (euro/mq)

- riepilogo superficie complessiva \_ (mq)

270,00

552,00

- VALORE DI MERCATO

552,00 x 270,00

Euro 149.040,00

#### 5.3 AREA NUOVO COMPARTO

- valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per terreno edificabile (euro/mq)

- riepilogo superficie complessiva \_ (mq)

100,00

534,00

- VALORE DI MERCATO

534,00 x 100,00

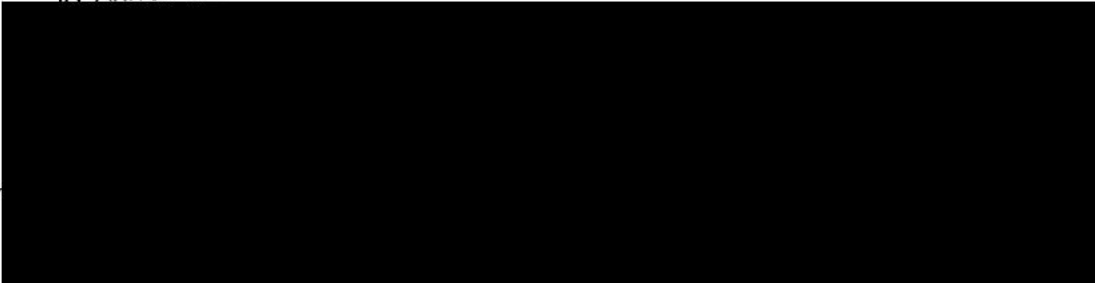
Euro 53.400,00

VALORE TOTALE DI MERCATO

Euro 351.480,00

IN ARROTONDAMENTO

Euro 351.500,00





TRIBUNALE DI PESARO

*Prova 14/2/11*

Verbale di Asseverazione di Perizia Stragiudiziale

L'anno duemila quindici (2015) il giorno 03 del mese di Dicembre nell'intestato Tribunale è personalmente comparso innanzi al sottoscritto Cancelliere Dirigente, il Geom. [redacted], con studio in [redacted]

iscritto a [redacted]

[redacted] il quale chiede di asseverare con giuramento la unita Relazione Tecnica inerente alla stima del terreno edificabile sito in Fermignano, via Don Teseo Pini della soc [redacted] con sede in [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

