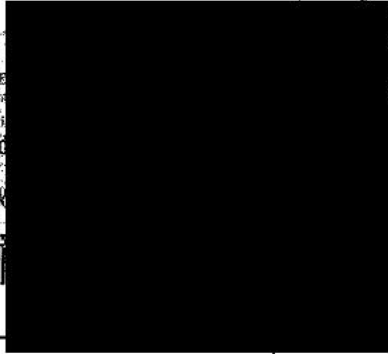
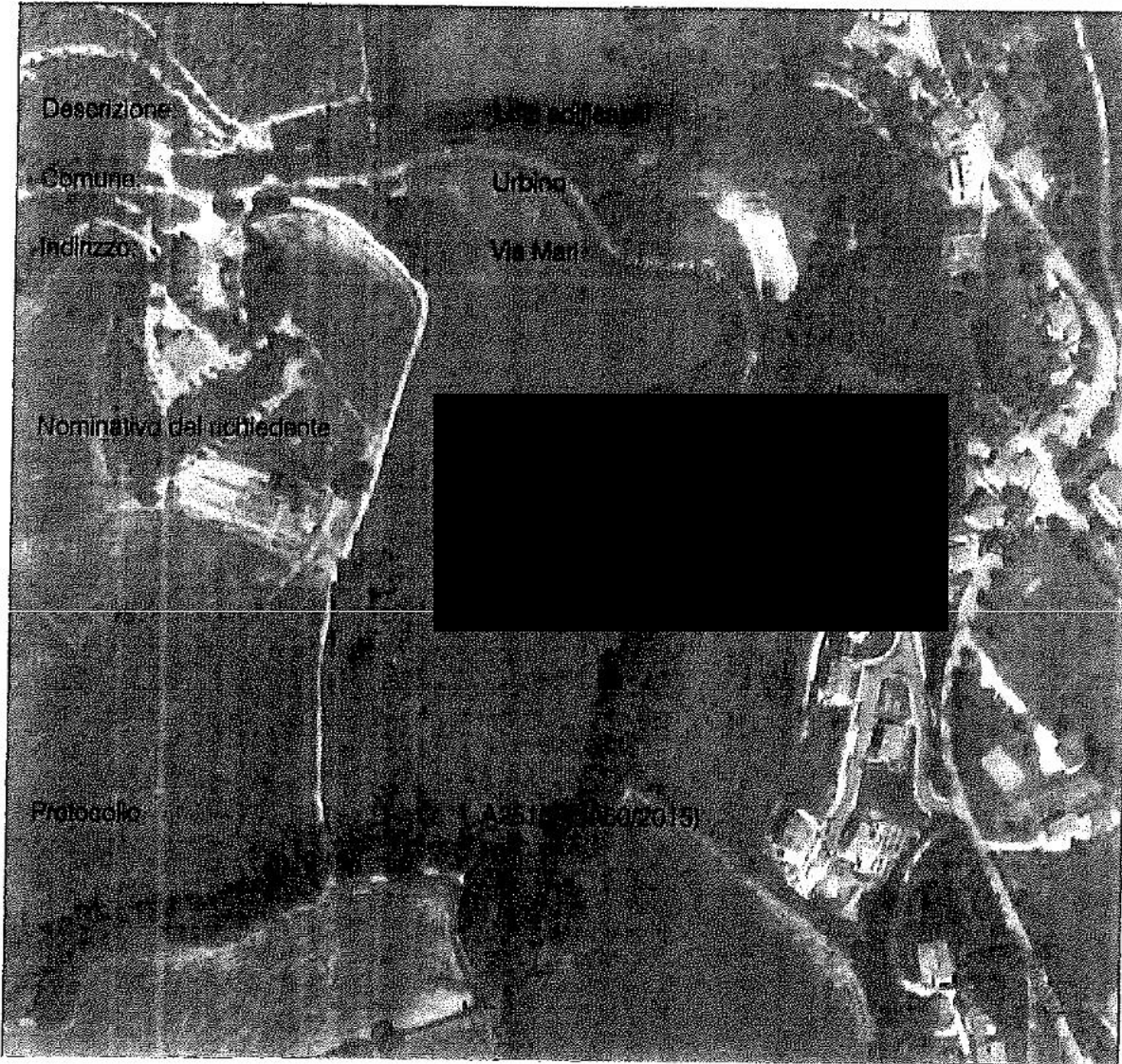




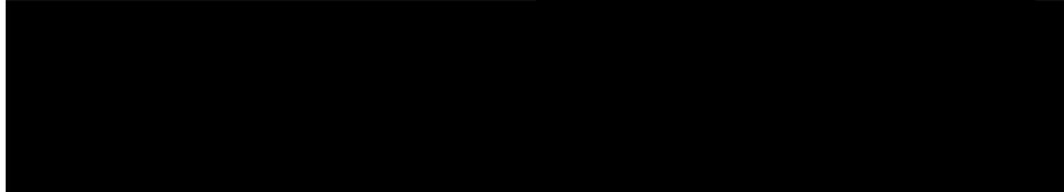
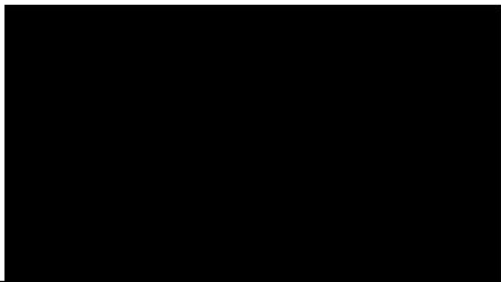
GEOMETRA



RELAZIONE TECNICA DI STIMA



Saltara li 03/12/2015



INDICE

CAPITOLO 1: PREMESSE

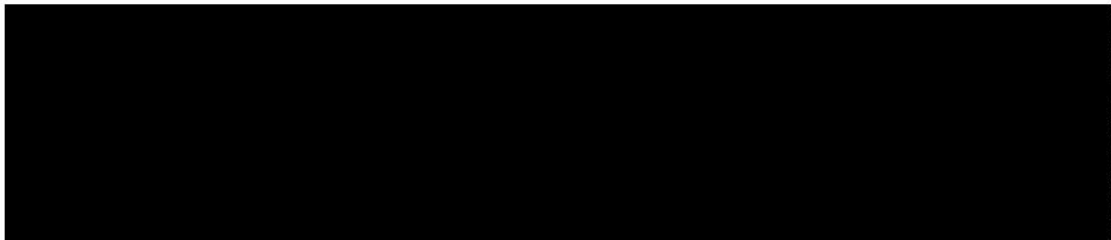
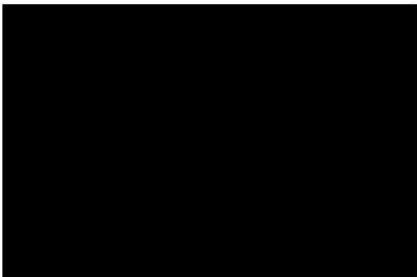
1. Scopo della stima	pag.	3
2. Validità della stima	pag.	3
3. Procedimento valutativo adottato	pag.	3
4. Risultati della valutazione	pag.	3

CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E VALUTAZIONE

1. Ubicazioni dell' immobile	pag.	4
2. Descrizione sommaria immobile	pag.	4
3. Dati urbanistici / edilizi	pag.	4-5
4. Identificazione dell' immobile	pag.	5
5. Determinazione della superficie lorda vendibile	pag.	5
6. Stima del valore di mercato dell' immobile	pag.	6

CAPITOLO 3: ALLEGATI

1. Visure catastali	pag.	9-12
2. Estratto di Mappa	pag.	13
4. Estratto P.R.G./ N.T.A.	pag.	14
5. Tabella valori O.M.I.	pag.	15
6. Tabella aree edificabili - IMU	pag.	16



CAPITOLO 1:PREMESSE

1. Scopo della stima

Lo scopo della presente relazione di stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell' immobile di seguito descritto ed identificato.

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.9-12), sia per la consistenza dei lotti.

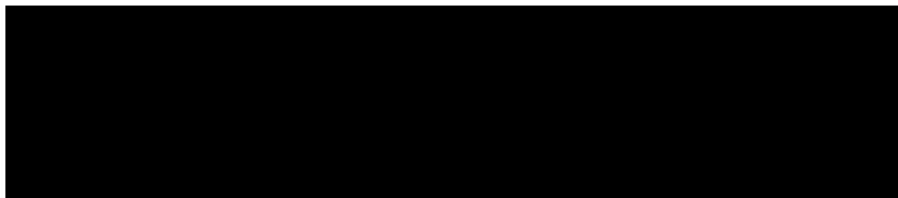
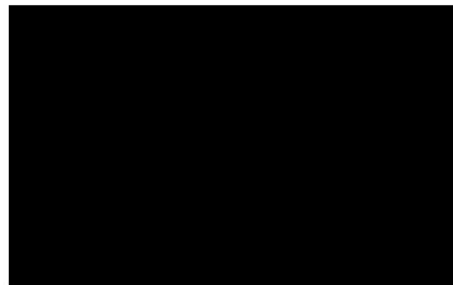
Per ciò che concerne lo stralcio del P.R.G. e le relative norme N.T.A. , si fa riferimento al S.I.T. comunale.

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 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

Urbino - Castelcavallino

località

Via Mari

indirizzo

localizzazione

Il terreno in esame è ubicato in località Castelcavallino ai margini dell'abitato.

2. Descrizione sommaria immobili

Il terreno si presenta attualmente ad uso agricolo, libero da manufatti, ricadente in una zona collinosa con pendenze da lievi a medie. L'immobile è pervenuto in proprietà alla ditta [redacted] a mezzo di atto di compravendita Notaio [redacted] di Mondavio del 26/10/2006 rep. N. 40 reg. in Fano in data 07/11/2006 n. 5204 serie 15.

Con atto Notaio [redacted] di Urbino del 25/08/2003 rep. 53876 reg. In Urbino in data 28/08/2003 n. 1157, si costituiva il "Consorzio per l'urbanizzazione delle aree u.m.i. 3 in località San Cassiano di Castelcavallino - Urbino" fra le ditte [redacted] (da cui la [redacted] ha acquistato i propri terreni) e [redacted] di Urbino.

Con atto del Segretario Comunale del 18/07/2005 rep. 3332 è stata stipulata Convenzione Urbanistica fra il Comune di Urbino, le ditte proprietarie ed il Consorzio.

Con detto atto e relative perequazioni del 03/08/2004 e 26/11/2007 sono stati definiti i rapporti e la suddivisione delle quantità edificabili fra le ditte proprietarie dell'intera area compresa nella u.m.i. 3, in seguito specificati.

3. Dati urbanistici / edilizi

La lottizzazione a destinazione turistico - ricettiva della superficie complessiva di mq 10.133,00 è compresa all'interno di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, approvato con delibera di CC n.127 del 28/11/2000 e n. 45 del 13/05/2002, denominato C1 - umi 3 di complessivi mq 58.812,00. Quest'ultimo è stato convenzionato con il Comune di Urbino con atto del 18/07/2005 rep. 3332, con la sigla U.M.I. 3 - settori 2-3, prevede la possibilità di realizzare una quota pari a mq. 12.000,00 di

5

S.L
feri
Co
arc
suc

4.

d

f

l

f

- G

- S

- d

- v

- s

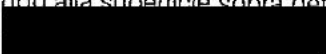
- s

- ri

- n

- p

Sc

Applicando alla superficie sopra determinata l'incidenza relativa, si ottiene la quota di edificabilità in capo di 

$$\text{Mq. } 8.120,506 \times 29,98\% = \text{mq. } 2.434,53$$

A tale superficie si applicherà il prezzo di vendita.

6. Stima del valore di mercato degli immobili

Dopo aver effettuato le opportune indagini e sopralluoghi, considerando le tipologie edilizie insediabili, consultando anche i parametri indicati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si sono stimati i seguenti valori:

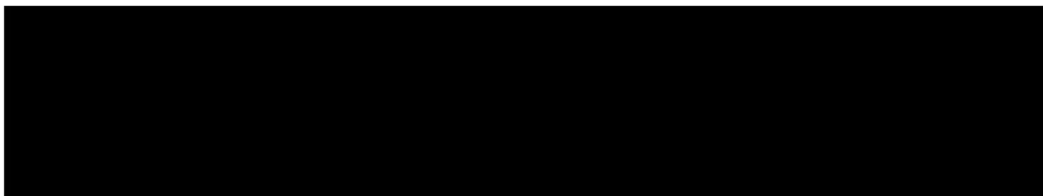
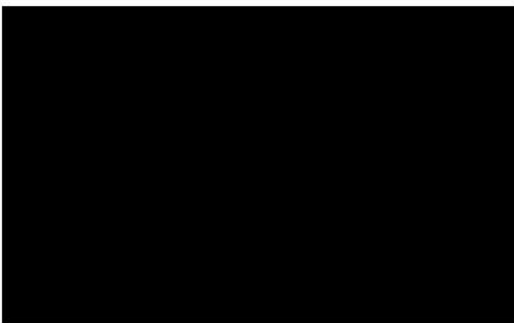
- Prezzo di applicazione alla superficie ragguagliata vendibile: **€. 1.600/mq**
- Valore superficie: mq. 2.434,53 x **€. 1.600,00 = €. 3.895.248,00**

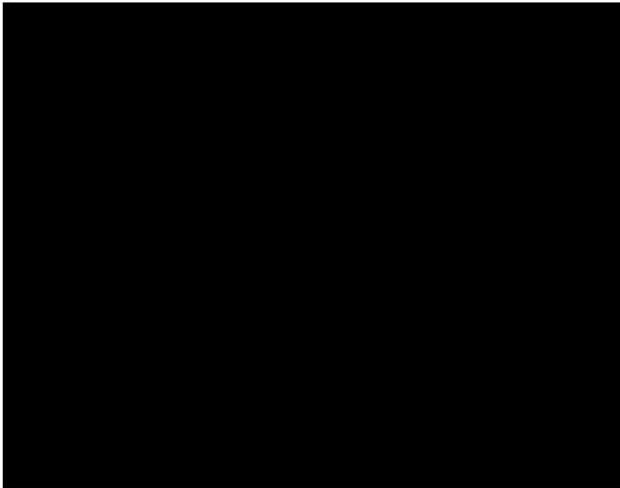
La valutazione del valore dei terreni viene determinata in ragione di una percentuale del valore dell'edificato come sopra determinato. Detta percentuale dovrà tener conto del costo di costruzioni dei fabbricati, delle relative opere di urbanizzazione, dell'idoneizzazione del terreno, delle spese tecniche e generali, degli interessi sulle anticipazioni di denaro, nonché del rischio dell'impresa.

Nella situazione in esame, tenendo anche conto della particolare situazione di difficoltà del mercato, si ritiene possano essere assunte percentuali comprese fra il 13% e il 18% (mediate si assume il 15,5%):

- Valore complessivo edificabilità : **€. 3.895.248,00 x 15,5% = €. 603.763,44**

Arrotondato = **€. 600.000,00** ✓





TRIBUNALE DI PESARO

Verbale di Asseverazione di Perizia Stragiudiziale

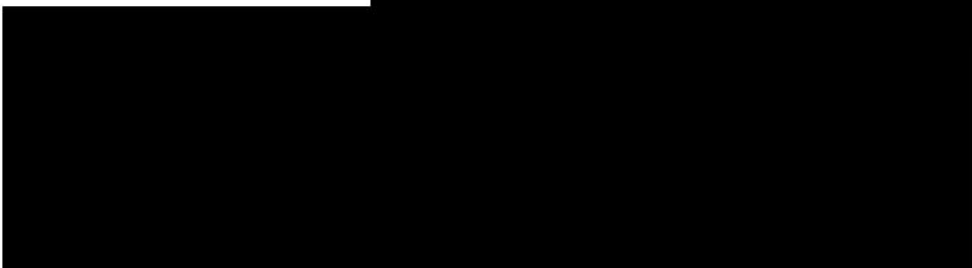
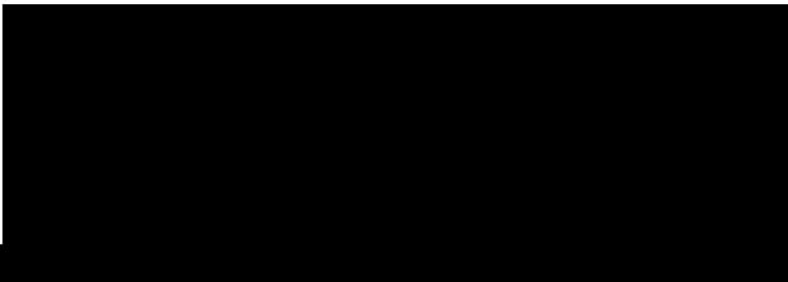
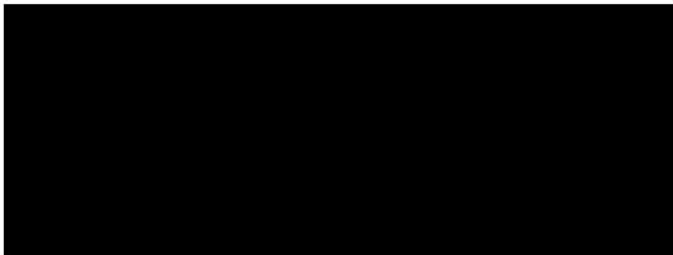
L'anno duemila quindici (2015) il giorno 03 del mese di Dicembre
nell'intestato Tribunale è personalmente comparso innanzi al sottoscritto Cancelliere
Dirigente il Geom. [redacted] con studio [redacted]

iscritto al [redacted]

il quale chiede di asseverare con giuramento la unita Relazione
tecnica inerente la stima del terreno edificabile sito in Urbino, Località Castelvallino, via
Mari, di proprietà della società [redacted] Liquidazione con sede [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.



3

PERIZIA DI STIMA DI AREA FABBRICABILE DI PROPRIETA' DI
[REDACTED]
DENOMINATA AREA U.M.I. 3 - CASTELCAVALLINO
IN URBINO – loc. CASTELCAVALLINO

- **Relazione di stima;**
- **Allegati:**
 - 1) visure catastali;
 - 2) estratto di mappa;
 - 3) riepilogo superfici di progetto;
 - 4) stralcio progetto.

Pesaro, 13/06/2011

Il tecnico
[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: perizia di stima di area fabbricabile a destinazione turistico-ricettiva di proprietà della società: [REDACTED] con sede in Peglio, denominata U.M.I. 3 – Castelcavallino, in Urbino loc. Castelcavallino.

Il sottoscritto Geom. [REDACTED] con studio in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] iscritto [REDACTED] ad evasione dell'incarico ricevuto dalla Società Proprietaria, dopo avere effettuato gli opportuni sopralluoghi, conteggi ed indagini, redige la seguente perizia:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile: area fabbricabile a destinazione turistico-ricettiva
Ubicazione: Comune di Urbino – Località Castelcavallino
Dati Catastali: Foglio 65 di Urbino, mappali 392-423-425-462-467-470-466-472 e quota pari a 509/8564 del mappale 422.
Proprietà: [REDACTED]

Area sita ai margini dell'abitato di Castelcavallino della superficie complessiva di mq. 10.133, compresa all'interno di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, approvato con delibera di CC n. 127 del 28/11/2000 e n. 45 del 13/05/2002, denominato C1 – umi 3 di complessivi mq. 58.812.

Il terreno si presenta attualmente ad uso agricolo, libero da manufatti.

L'immobile è pervenuto in proprietà alla ditta [REDACTED] a mezzo di atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 26/10/2006 rep. n. 405 reg. in Fano in data 07/11/2006 n. 5204 serie 15.

Con atto Notaio [REDACTED] Urbino del 25/08/2003 rep. 53876 reg. in Urbino in data 28/08/2003 al n. 1157, si costituiva il "Consorzio per l'urbanizzazione delle aree u.m.i. 3 in località San Cassiano di Castelcavallino – Urbino" fra le ditte [REDACTED] (da cui la [REDACTED] ha acquistato i propri terreni) e [REDACTED].

Con atto del Segretario Comunale del 18/07/2005 rep 3332 è stata stipulata Convenzione Urbanistica fra il Comune di Urbino, le ditte proprietarie ed il Consorzio.

Con detto atto e relative perequazioni del 03/08/2004 e 26/11/2007 sono stati definiti i rapporti e la suddivisione delle quantità edificabili fra le tre ditte proprietarie dell'intera area compresa nella u.m.i. 3, in seguito specificati.

INQUADRAMENTO DA P.R.G.

L'area in oggetto, compresa all'interno di un Piano Particolareggiato già convenzionato con il Comune di Urbino con atto del 18/07/2005 rep. 3332, con la sigla di U.M.I. 3 – settori 2-3, prevede la possibilità di realizzare una quota pari a mq. 12.000 di S.U.L. a destinazione (ai sensi dell'art. 7 del delle NTA) alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie e ostelli per la gioventù, alloggi e residenze per studenti universitari.

Con delibera di G.C. n. 188 del 11/07/2005 è stato approvato il progetto predisposto dallo studio di architettura [redacted] di Milano che prevede la realizzazione di college universitari e servizi vari, suddivisi in due lotti: 1 e 2.

CALCOLO VALORE DI MERCATO DA PREVISIONE DI P.R.G.


Dalle risultanze dei vari atti, la quota di edificabilità in capo alla società [redacted] risulta pari al 29,98% della capacità edificatoria del lotto 2 come definito dal progetto predisposto dallo studio di architettura [redacted] di Milano, allegato alla lettera B dell'atto di perequazione del 03/08/2004, corrispondente alle seguenti superfici adeguatamente ragguagliate mediante applicazione di coefficienti di destinazione, piano, orientamento/introspezione e commerciabilità:

Lotto 2 – College Cavallino – quadro riepilogativo:

- camere e bagni	mq. 3.706,485
- sale comuni - magazzini depositi	mq. 1.994,550
- distribuzione interna –corridoi	mq. 786,735
- vani tecnici	mq. 37,566
- sale di piano – accessori	mq. 269,730
- scale comuni – ascensori	mq. 192,332
- ristorante	mq. 329,600
- market	mq. 168,000
- parcheggio	mq. <u>635,508</u>

Sommano:

mq. 8.120,506

Applicando alla superficie sopra determinata l'incidenza relativa, si ottiene la quota di edificabilità in capo ad 

$$\text{Mq. } 8.120,506 \times 29,98\% = \text{mq. } 2.434,53$$

A tale superficie si applicherà il prezzo di vendita.

Dopo aver effettuato le opportune indagini e sopralluoghi, considerando le tipologie edilizie insediabili, consultando anche i parametri indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si sono stimati i seguenti valori:

- Prezzo di applicazione alla superficie ragguagliata vendibile: € 1.500/mq.
- Valore superficie: mq. 2.434,53 x € 1.600,00 = € 3.895.248,00

La valutazione del valore dei terreni viene determinata in ragione di una percentuale del valore dell'edificato come sopra determinato. Detta percentuale dovrà tener conto del costo di costruzione dei fabbricati, delle relative opere di urbanizzazione, dell'idoneizzazione del terreno, delle spese tecniche e generali, degli interessi sulle anticipazioni di denaro, nonché del rischio dell'impresa.

Nella situazione in esame, tenendo anche conto della particolare situazione di difficoltà del mercato, si ritiene possano essere assunte percentuali comprese fra il 13% e il 18% (mediate si assume il 15,5%):

- Valore complessivo edificabilità: € 3.895.248,00 x 15,5% = € 603.763,44

Il valore attuale dell'immobile può ritenersi pari a Euro 600.000,00
(diconsi euro seicentomila)

Pesaro, 13/06/2011