

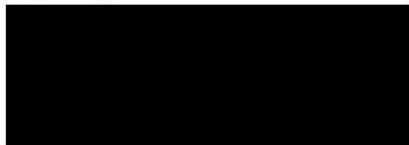
Comm. 589_6

STUDIO ASSOCIATO

Geom. CORADUCCI LUIGI

Geom. GALLI EMANUELE

Ing. CORADUCCI FRANCO



PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geom. Emanuele Galli, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Pesaro-Urbino col n. 1155, è stato incaricato dal Sig. Mancini Luigi Ettore, di redigere una Perizia Tecnico-Estimativa dell'immobile sito in Pesaro, Loc.tà Fonte Bocale.

Dopo aver espletato tutte le attività utili e necessarie per la formulazione della stima espone qui di seguito il risultato delle proprie indagini e valutazioni.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Intestazione:



Comune di Pesaro - CATASTO FABBRICATI – Fgl. 13 Sez. F;

P.IIa 346 / sub 2: corte comune BCNC;

P.IIa 346 / sub 3: Alloggio (bene strumentale) Categ. A4;

P.IIa 346 / sub 4: Magazzino, Stalla, ecc. (bene strumentale) Categ. D10.

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Lo stabile ricade in zona agricola "E" – Tipologia "V5.1 r v" ed è soggetta ai seguenti Vincoli: L. 1947 D.M. 31/07/1985; Crinali; Tutela edifici extraurbani; Aree di eccezionale valore; zone contigue Art. 132; Z.P.S. zone a protezione speciale. Va detto che è consentita la ristrutturazione nel rispetto dei vincoli sopraelencati.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per quanto concerne il "criterio di valutazione" da adottare fra MCA (Market Comparasion Approach, o confronto di mercato), ICA (Income Capitalization Approach, o finanziario o di capitalizzazione del reddito), CA (Cost Approach, o costo di ricostruzione deprezzato), senza alcun dubbio, per le finalità richieste dall'incarico, è da preferirsi il criterio MCA.

Per il "criterio di misurazione" della U.I. nella forma SEL (Superficie Esterna Lorda), SIL (Superficie Interna Lorda) e SIN (Superficie Interna Netta) si adotta la forma SEL quale sistema generalmente adottato dagli estimatori per le valutazioni a scopo commerciale.

Per determinare il prezzo unitario equo, e più probabilisticamente reale, lo scrivente ha:

- **eseguito** circostanziato sopralluogo all'immobile in data 20 Gennaio 2025, per acquisire tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci, nonché conoscere le caratteristiche costruttive e di finitura dell'immobile stesso,
- **ripreso** un reportage fotografico per fornire una documentazione visiva,
- **assunto** informazioni in loco, presso le agenzie immobiliari, sui prezzi reali di vendita praticati all'epoca (anno 2020) per immobili simili o assimilabili;
- **desunto** notizie da pubblicazioni specializzate in materia,
- **fatto** ricerche nei dati pubblicati nel prospetto O.M.I (Osservazione del Mercato Immobiliare) e FIAIP.

AMBIENTAZIONE E NOTIZIE SULL'EDIFICIO

L'edificio è posto in zona collinare denominata "il Boncio", lontana da Pesaro 7 Km c.a. e in vicinanza del paese di Fiorenzuola di Focara. Si raggiunge uscendo dalla Strada Statale Adriatica n.16, in prossimità del valico delle Siligate, prendendo la strada di campagna, angusta e tortuosa, Strada del Boncio n°81.

Il fabbricato è dotato di una piccolissima corte ed è circondato da vigneti che, come sappiamo, sono soggetti a stagionali trattamenti con fitofarmaci. Geologicamente risulta che la zona è leggermente instabile.

Trattasi di un edificio che si compone di più corpi di fabbrica, edificati in tempi diversi, molto datati e quindi non sono rispondenti alle attuali normative di sicurezza antisismica. Presumibilmente si attribuiscono le seguenti datazioni:

- "A" -- fabbricato a 2 piani con copertura a 2 falde -- anni 1900/1920;
- "B" -- fabbricato a 2 piani con copertura a 2 falde -- anni 1910/1930;
- "C" -- fabbricato ad 1 piano con copertura a terrazzo -- anni post-bellici 1950;
- "D" -- fabbricato a 2 piani con copertura a 2 falde -- anni 1960/1970;
- "E" -- fabbricato ad 1 piano con copertura a 1 falda -- anni 1970/1980.

Le fondazioni sono di tipo continuo e poco profonde. I corpi "A" e "B" hanno struttura portante in muratura a mattoni legati con malta di scarsa qualità. I solai e la copertura sono in legno con travi e terzere, in più stanze ancora a vista. Nel corpo "A" sono presenti lievi lesioni murarie contrastate da "chiavi" in ferro; nel corpo "B" le lesioni sono più gravi e non idonee ad una ristrutturazione. Il corpo "C" si presenta in forte dissesto strutturale. Il corpo "D", di edificazione più recente, presenta una scatola muraria in discreta conservazione irrigidita da cordoli verticali e orizzontali. Il corpo "E" è ormai rovinato a terra.

Gli infissi esterni sono perlopiù mancanti o molto dissestati, quelli interni quasi inesistenti. Gli intonaci sono quasi tutti distaccati dalle murature. I pavimenti sono stati oggetto di più rifacimenti. Bagno e cucina in pessime condizioni con impianto idrico e di scarico inefficienti, Anche l'impianto elettrico di vecchia datazione è da considerarsi inefficiente.

DOTAZIONE DI SERVIZI

Per quanto attiene la dotazione di servizi abbiamo il collegamento alla rete Elettrica ed Idrica, mentre non abbiamo collegamento alla rete Telefonica, rete Gas e rete di Scarico delle acque reflue e meteoriche. Per le acque reflue queste sono smaltite in dispersione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Dalle ricerche di mercato effettuate risulta che l'interesse del mercato per questo tipo di edifici è sicuramente stanco o quasi inesistente. Inoltre, come riportato in premessa, trattasi di immobile in zona agricola ma con una piccolissima corte contornata da vigneti che essendo soggetti a trattamenti costituiscono declassamento del valore ambientale; mancano le dotazioni classiche di una residenza e, fra l'altro, non sono facilmente reversibili. Altro elemento significativo per la determinazione del valore è lo stato di "locazione" con finalità di utilizzo strumentale, a [REDACTED] con contratto scadente a fine anno 2031. Si aggiungano le considerazioni fatte sullo stato strutturale fortemente degradato la cui ristrutturazione sarebbe antieconomica.

Segue calcolo estimativo

IMMOBILE COLONICO in località FONTE BOCALE Comune di Pesaro, Sezione "F" Fiorenzuola, foglio 13				
p.lla	destinazione d'uso	Superficie mq.	Valore a mq.	VALORE DI STIMA
346 / sub 2	corte comune- BCNC	valutazione compresa nei sub. 3 e 4		
346 / sub 3 A/4	superf. resid.	206,96	360,00 €	74.505,60 €
	sup. accessoria	65,15	150,00 €	9.772,50 €
	terrazzo	57,60	50,00 €	2.880,00 €
346 / sub 4 D/10	superf. magaz.	237,34	300,00 €	71.202,00 €
	capanno pollai	14,47	50,00 €	723,50 €
	tettoia	abusiva, da demolire		
VALORE STIMATO				159.083,60 €

Valore da calcolo estimativo €. 159.083.60

IN ARROTONDAMENTO €. 160.000,00

Pesaro, 26 Febbraio 2025

Il tecnico

Geom. Emanuele Galli



Allegati:

- Visure catastali e Planimetrie catastali;
- Mappa Catastale e Accessibilità;
- Individuazione numerata dei corpi di fabbrica;
- PRG e stralcio delle N.T.A.;
- Vincoli;
- Documentazione fotografica.