

TRIBUNALE DI PESARO

SEZIONE CANCELLERIA FALLIMENTARE

# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

- ALLEGATO "A" -

RELAZIONE TECNICA

IMMOBILE SITO A TREBBIANTICO (PU)

VIA GHETTO LAME

Catasto Terreni: Foglio 66 Mapp. 448, 493 e 496

Fano, **24 MAR. 2014**



Via Roma, n.125 scala F - 61032 Fano (PU) Tel./Fax 0721/824315  
E-mail: [fratesi.marco@gmail.com](mailto:fratesi.marco@gmail.com) - PEC mail: [marco.fratesi@archiworldpec.it](mailto:marco.fratesi@archiworldpec.it)  
P.I.: 02050630413 - C.F.: FRTMRC68M01Z 133M

## PREMESSA

Il sottoscritto Architetto MARCO FRATESI professionista in FANO avente studio in Via Roma al n.125, avendo ricevuto dall'Ill.mo Giudice Davide Storti, per conto del Tribunale di Pesaro (Sezione Cancelleria Fallimentare) l'incarico di determinare il valore dei beni immobili e mobili di proprietà della OMISSIS, come società ammessa alla procedura concordataria, si recava sul posto per esperire le indagini di rito e raccogliere il maggior numero di informazioni possibili, con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene sotto descritto.

## RELAZIONE

Beni in: Località Trebbiantico - PESARO (PU)

### 1. IDENTIFICAZIONE DELLA LOCALITA' IN CUI SONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nella seguente località:

Località Trebbiantico di Pesaro (PU) Via Ghetto Lame.

#### 1.1 DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'

L'area oggetto di stima è situata in località Trebbiantico, nel Comune di Pesaro, a circa 6 km dal centro città. Trattasi di un'area edificabile posta in via Ghetto Lame, appena fuori in centro abitativo di Trebbiantico. Posta in un versante collinare dall'evidente valore paesaggistico dato dalla visuale panoramica in direzione Sud (mare).

### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Il terreno in esame risulta distinto al Catasto Terreni al Foglio 66, Mappali 448, 493 e 496.

#### 2.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il terreno oggetto di stima, come evidenziato dalle visure catastali allegate, ha una superficie pari a 2.846,00 mq, e nello specifico:

mappale 448: 32 mq

mappale 493: 2.274 mq

mappale 496: 540 mq

L'area, in base al P.R.G. vigente, risulta essere urbanisticamente distinta come area assoggettata a Concessione Convenzionata disciplinata dall'art.2.2. 1.14 delle NTA del P.R.G. stesso. Attraverso

il rilascio, da parte del Comune di Pesaro, di Concessione Convenzionata 0.102 e successiva convenzione (Repertorio n.ro 44365 – Raccolta n.ro 17363) del 24 giugno 2011 per la cessione di aree gratuite, veniva completato l'iter per l'approvazione dell'intervento previsto sul terreno oggetto della stima. Nello specifico era in previsione un intervento realizzativo di 12 unità immobiliari con ingresso indipendente, distribuite su due livelli, con giardino privato e box auto al piano interrato, terrazzi e pergolati sul lato degli ingressi.

L'intera superficie risulta sgombra da vincoli od impedimenti atti all'esecutività dell'opera progettuale, fermo restando gli obblighi previsti dalla convenzione suddetta.

Morfologicamente il terreno ha un andamento lievemente acclive, stante la sua collocazione sul versante collinare, ma di pendenze inferiori alle massime consentite per legge, alle edificazioni.

### **3. CRITERI DI STIMA**

#### **3.1 .DESCRIZIONE DEL METODO DELLA STIMA COMPARATIVA**

Questo metodo si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivanti da vendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

- dimensione dell'immobile;
- ubicazione commerciale;
- stato d'uso.

A confronto di quanto sopra, oltre a una ricerca di mercato, il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Prezzo Medio €/mq: 350,00

#### **3.2 STIMA IMMOBILE**

Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il prezzo che si deve determinare è infatti un prezzo futuro.

Per terreni edificabili con edificabilità e localizzazioni simili a quello oggetto di stima, si può assumere un valore del prezzo a metro quadro pari a € 350,00

Il valore del terreno corrisponde al prodotto della superficie ed il prezzo come sopra desunto.

Destinazione urbanistica	Superficie	Valore a mq	Valore commerciale
Terreno edificabile	2.846,00	€ 350,00	996.100,00

#### 4. CONCLUSIONI

In considerazione del particolare momento del mercato immobiliare e a seguito di quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile valore di stima sia arrotondabile a:

**€ 1.000.000,00 (unmilione/00)**



