



Comune di Colli al Metauro

PROVINCIA DI PESARO-URBINO

**DOCUMENTAZIONE TECNICA -
PALAZZO GRANDONI**
ubicato in Località Calcinelli Via Flaminia
angolo Via Ponte Metauro



Committente



Tav.
1

Oggetto

Risposte ai quesiti- Perizia Estimativa-
Documentazione Catastale

Disegni Scala 1:100

Data 20-03-2025

Revisione II

I Tecnico



Alessandro Antonioni

Architetto

Via G. Gabrielli, 105 61032 Fano (Ps) tel. 0721 801 397 - 329 962/7872
e-mail: alessandroantonioni@pec.it pec: alessandroantonioni@architects.it

Relazione Tecnica e risposta ai quesiti posti dall'incarico conferito in data 24-1-2025 relativi all'immobile denominato "PALAZZO GRANDONI" ubicato in Comune di Colli al Metauro (PU)- Frazione Calcinelli – Via Flaminia angolo Via Ponte Metauro.

RELAZIONE TECNICA- RISPOSTE AI QUESITI

1- all'individuazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;

L'immobile denominato "Palazzo Grandoni" è ubicato a ridosso della Via Flaminia in località Calcinelli, Comune di Colli al Metauro (PU). E' localizzato in corrispondenza dell'intersezione tra la Via Flaminia e Via Ponte Metauro ed è costituito da un corpo di fabbrica che si sviluppa su tre livelli , più' una zona interrata con grotte. L'edificio può' essere datato sicuramente in data antecedente il 2 Settembre 1967 , presumibilmente a fine 1800 con eventuali rimaneggiamenti avvenuti intorno al dopoguerra (1950) circa.

L'edificio è costituito in pianta da una conformazione rettangolare con struttura portante in muratura a spessori variabili, con solai di interpiano del tipo tradizionale per l'epoca (alcuni oggetto di consolidamento) e solaio di copertura in legno lamellare(realizzato nell'intervento di ristrutturazione tra il 2007-2010) con manto in coppi di laterizio. Al piano terra è ubicata la zona giorno con sala, cucina, ripostigli e bagno ; al piano primo , raggiungibile con una scala di collegamento posizionata sul lato sinistro, sono presenti tre camere da letto con ripostigli e due bagni . Dalla camera piu' grande in corrispondenza dell'angolo (Via Flaminia- Via Ponte Metauro) è presente un balcone d'angolo accessibile dalle due porte finestre presenti. Al piano secondo sono ubicati altri ambienti : un grande salone, due camere da letto e due bagni (da notare che i bagni sono di piccole dimensioni in tutti e due i piani primo e secondo). Esternamente l'edificio si trova in buone condizioni di manutenzione anche se non essendo utilizzato e di conseguenza non è stato oggetto di manutenzione ordinaria programmata (le persiane in legno e il portone principale necessitano di riverniciatura esterna), così' come le due saracinesche in ferro delle due grandi aperture d'angolo (Via Flaminia e Via Ponte Metauro) al piano terra. Dalla conformazione e struttura l'immobile potrebbe essere suddiviso in due unità immobiliari residenziali (una al piano primo, una al piano secondo) e una unità commerciale al piano terra- seminterrato. Oppure altra soluzione compatibile con le norme di PRG potrebbe essere quella di ospitare degli uffici ai piani superiori ed un'attività commerciale al piano terra. Per l'eventuale cambio d'uso da residenza ad uffici e/o unità commerciale , occorre , nel rispetto delle normative del Prg e di quelle connesse, presentare un progetto con tale impostazione edilizia ed urbanistica.

I dati catastali sono sotto indicati e nelle allegate visure ipotecarie .

2-ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985

L'immobile risulta essere costruito in epoca antica, presumibilmente alla fine del 1.800. A testimonianza il piano interrato costituito ancora oggi da ambienti con volte in muratura e setti murari portanti di grandi spessori (tipici per l'epoca di attribuzione). Sicuramente l'immobile è stato poi rimaneggiato in epoche più recenti e le ultime modifiche apportate, prima dei recenti interventi, risalgono in data anteriore al 1-9-1967 (come da atto notarile di compravendita allegato Repertorio n. 36957 Raccolta n. 11825 - Notaio Annunziata Morico - del 7-4-2008)

3-ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto precedente, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Dalle ricerche in archivio Comunale e dalla documentazione tecnica ufficiale reperita con accesso agli atti richiesto con Pec ed effettuata in data 13-3-2025 (di cui si allegano i relativi Permessi ed Autorizzazioni) sono emerse le seguenti pratiche edilizie :

- a) D.I.A n. 52/2007 prot. n. 6547 del 4-6-2007 [REDACTED] questa pratica risulta allegata all'atto di acquisto della successiva società [REDACTED]
[REDACTED] -Repertorio n. 36957 Raccolta n. 11825 (Notaio Annunziata Morico) del 7-4-2008
- b) D.I.A n. 31/2010 del 11-05-2010 prot. n. 5994 Ditta Intestataria : [REDACTED]
- c) Edilizia libera n. 12/2010 del 07-12-2010 prot.n. 13993 Ditta Intestataria: [REDACTED]
- d) S.C.I.A. n. 52/2012 del 14-12-2012 prot. n. 15903 Ditta Intestataria [REDACTED]

Come si evince dall'elenco sopra descritto gli ultimi interventi edilizi realizzati hanno comportato opere di ristrutturazione con rifacimento della copertura , consolidamento dei solai, sistemazione delle facciate esterne, rifacimento ex novo degli impianti tecnologici, sostituzione degli infissi, opere di finitura e completamento .Dai sopralluoghi effettuati in Marzo 2025 e dal rilievo effettuato sono emerse alcune difformità rispetto l'ultimo progetto autorizzato(S.C.I.A. n. 52/2012 del 14-12-2012 prot. n. 15903 Ditta Intestataria : [REDACTED] Le difformità riscontrate sono :

- 1) **Al Piano terra** sono state realizzate delle modifiche interne , è stata chiusa una nicchia sulla muratura portante (zona soggiorno), sono state realizzate delle contro-pareti interne nelle zone ripostigli con altezze da 0,40 a 0,80 m. ; inoltre dalla visione della documentazione è emersa una incongruità grafica (probabile refuso) nella finestra della zona cucina, Nel prospetto corrispondente la finestra risulta correttamente dimensionata (come è di fatto realizzata) , mentre in pianta risulta di dimensioni differenti (pertanto si ritiene sia un refuso grafico).Infine è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso, da completare) con un'altezza interna dal pavimento pari a 3,16 m) non presente negli elaborati tecnici dell'ultimo titolo abilitativo e la copertura provvisoria sul vano ripostiglio (zona sinistra) non è stata realizzata.
- 2) **Al Piano primo** sono state realizzate due porzioni di pareti (fodere interne alloggio impianti) ; inoltre le dimensioni delle finestre risultano leggermente differenti
- 3) **Al Piano secondo** è stata realizzata una porzione di parete interna nella camera (fodera interna alloggio impianti) e dalla visione della documentazione tecnica (sezioni stato di progetto) l'orditura secondaria della struttura di copertura in legno è stata rappresentata diversamente dallo stato dei luoghi . E' stata graficizzata negli elaborati tecnici allegati la giusta orditura di copertura.
- 4) **Al Piano interrato** : risultano non interessate da nessun intervento edilizio recente e si trovano quindi come da stato di fatto

Per una migliore comprensione si rimanda alla Tav. 2 allegata (Individuazioni difformità).

Tutte le difformità sopra riscontrate rientrano nella casistica delle cosiddette “tolleranze esecutive e costruttive” di cui agli artt. 34-34bis del D.P.R 380/2001 e s.m.i. conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia e pertanto l'immobile non necessita di pratiche di sanatoria. Le difformità riscontrate nel rilievo delle dimensioni delle finestre ed aperture in facciata sono da considerarsi (errori di misurazione) in quanto le stesse non risultano essere state modificate durante gli ultimi titoli abilitativi .

4) ad allegare, per i terreni, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47 /1985;

Essendo un edificio in ambito urbano è di conseguenza accatastato al Catasto Fabbricati (vedasi visura allegata) con destinazione residenziale .

L'area urbanistica è definita come “ ZONA B1 “ di ristrutturazione urbanistica (prevista dall'art. n.4 – art. n. 15 delle N.T.A. vigenti) soggetta quindi a intervento di piano attuativo. Sono consentiti, previa autorizzazione comunale, nel rispetto delle norme, cambi di destinazione d'uso compatibili (uffici, attività commerciali di vicinato e similari).

5) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale

- TRASCRIZIONE del 24/03/2004 -Registro generale n. 4528- Registro particolare n. 2510- ATTO GIUDIZIARIO 18/03/2002 TRIBUNALE DI PESARO- Numero di repertorio 1324 Codice fiscale 800 326 70418- ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA TRASLATIVA - Trascrizione Numero di registro particolare 9515 - LA PRESENTE NOTA VIENE PRESENTATA AD INTEGRAZIONE DELLA PRECEDENTE,IN QUANTO GLI IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA ERANO STATI ESCLUSI NELLA NOTA PRECEDENTE TRASCRITTA IL 21/12/2002 ALN.9515 R.P. TITOLO ALLEGATO ALLA TRASCRIZIONE N.9515 DEL 21/12/2002.-

formalità 3 dell'elenco allegato- A

- TRASCRIZIONE Registro generale n.11199- Registro particolare n. 5590 -presentazione n. 127 - del 01/07/2005 - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA- 6/06/2005 MANFUCCI STEFANO CAGLI (PU) - Numero di repertorio 27087/9218 Codice fiscale MNF SFN 58H10 B352 Q- ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA-

formalità 4 dell'elenco allegato- A

- TRASCRIZIONE Registro generale n. 13614 - Registro particolare n. 6955- Presentazione n. 15- 07/08/2006- ATTO NOTARILE PUBBLICO 14/07/2006-DE MARTINO ALBERTO FANO (PU)- Numero di repertorio 103051/26034 Codice fiscale DMR LRT 41B09 H501 M- ATTO PER CAUSA DI MORTE -ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'-

formalità 5 dell'elenco allegato- A

- TRASCRIZIONE Registro generale n. 13615- Registro particolare n. 6956- Presentazione n. 16- del 07/08/2006- ATTO NOTARILE PUBBLICO 14/07/2006 DE MARTINO ALBERTO FANO (PU)- Numero di repertorio 103051/26034 Codice fiscale DMR LRT 41B09 H501 M - ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA -

formalità 6 dell'elenco allegato- A

- TRASCRIZIONE Registro generale n. 18894- Registro particolare n. 4322- Presentazione n. 17- del 13/11/2006- ATTO GIUDIZIARIO 18/08/1993 TRIBUNALE DI PESARO- Numero di repertorio 1507 Codice fiscale 800 326 70418 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE RESTRIZIONE DEI BENI- Numero di registro particolare 1029 - del 01/03/1985 - ALBERTO DE MARTINO - NOTAIO- IL TITOLO E STATO DEPOSITATO CON LA TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE, TRASCRITTO IN DATA 14/09/1993 AL N.4899 REG.PART.

formalità 7 dell'elenco allegato- A

- TRASCRIZIONE Registro generale n. 6013- Registro particolare n. 3312- Presentazione n. 31- del 18/04/2008- ATTO NOTARILE PUBBLICO 07/04/2008 MORICO ANNUNZIATA FANO (PS)- Numero di repertorio 36957/11825 Codice fiscale MRC NNZ 62M42 F347 T- ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA-

formalità 8 dell'elenco allegato- A

- TRASCRIZIONE Registro generale n. 12963- Registro particolare n. 3269- Presentazione n. 46- del 29/09/2009- ATTO NOTARILE PUBBLICO 25/09/2009 MORICO ANNUNZIATA FANO (PS)- Numero di repertorio 40771/14651 Codice fiscale MRC NNZ 62M42 F347 T- IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO- Capitale € 800.000,00 - Totale € 1.600.000,00-

formalità 9 dell'elenco allegato- A

- TRASCRIZIONE Registro generale n. 2036 - Registro particolare n. 1024- Presentazione n. 45- del 16/02/2010- ATTO NOTARILE PUBBLICO 28/01/2010 MORICO ANNUNZIATA FANO (PS)-

Numero di repertorio 41579/15253 Codice fiscale MRC NNZ 62M42 F347 T - ATTO TRA VIVI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'-

formalità 10 dell'elenco allegato- A

- TRASCRIZIONE Registro generale n. 10342-Registro particolare n. 6679-Presentazione n. 23- del 09/10/2012 - ATTO NOTARILE PUBBLICO 02/10/2012 SCOCCIANI ANDREA OSIMO (AN)- Numero di repertorio 28954/13979 Codice fiscale SCC NDR 67C04 E388 A-ATTO TRA VIVI CONFERIMENTO IN SOCIETA'-

formalità 11 dell'elenco allegato- A

- TRASCRIZIONE Registro generale n. 11623 Registro particolare n. 7421 Presentazione n. 72 del 07/11/2012-ATTO NOTARILE PUBBLICO 06/11/2012 -SCOCCIANI ANDREA OSIMO (AN)- Numero di repertorio 29114/14074 Codice fiscale SCC NDR 67C04 E388 A-ATTO TRA VIVI ATTO DI CONFERMA AI SENSI CO. 4 BIS ART. 30 DPR 6/6/2001 N.380-umero di registro particolare 6679-del 09/10/2012-

formalità 12 dell'elenco allegato- A

-TRASCRIZIONE Registro generale n. 1821- Registro particolare n. 304- Presentazione n. 10- Numero di repertorio 138 Codice fiscale 800 326 70418 - ATTO GIUDIZIARIO 16/02/2016- TRIBUNALE CIVILE DI PESARO- IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO- Capitale € 394.076,00- Totale € 400.000,00-

formalità 13 dell'elenco allegato- A

-TRASCRIZIONE Registro generale n. 11975- Registro particolare n. 7268- Presentazione n. 19- del 19/10/2017- DOMANDA GIUDIZIALE 29/09/2017- TRIBUNALE DI PESARO- Numero di repertorio 5330 Codice fiscale 800 326 70418- DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

formalità 14 dell'elenco allegato- A

-TRASCRIZIONE Registro generale n. 1381-Registro particolare n. 194-Presentazione n. 37 del 07/02/2018-ALTRO ATTO-06/02/2018-AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA (RM)- Numero di repertorio 749/8218-Codice fiscale 137 568 81002-IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO -Capitale € 666.328,06-Totale € 1.332.656,12-

formalità 15 dell'elenco allegato- A

-TRASCRIZIONE Registro generale n. 3492- Registro particolare n. 568- Presentazione n. 25 del 04/04/2018- ALTRO ATTO- 03/04/2018- AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA (RM)- Numero di repertorio 792/8218- Codice fiscale 137 568 81002- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE RUOLO- Capitale € 3.271.635,46- Totale € 6.543.270,92-

formalità 16 dell'elenco allegato- A

-TRASCRIZIONE Registro generale n. 13466 - Registro particolare n. 2708- Presentazione n. 6- del 20/11/2018- ATTO GIUDIZIARIO 27/09/2018- TRIBUNALE DI PESARO- Numero di repertorio 2788 Codice fiscale 800 326 70418 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE INEFFICACIA PARZIALE-

formalità 1 dell'elenco allegato- A

-TRASCRIZIONE Registro generale n. 6957-Registro particolare n. 4476-Presentazione n. 52 del 06/06/2019-ATTO NOTARILE PUBBLICO 03/06/2019 COLANGELI DARIO FANO (PU)- Numero di repertorio 11788/10129 Codice fiscale CLN DRA 75H12 H501 I-ATTO TRA VIVI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE-

formalità 2 dell'elenco allegato- A

-TRASCRIZIONE Registro generale n. 2680- Registro particolare n. 1823- Presentazione n. 20- Numero di repertorio 51 Codice fiscale 800 326 70418 - ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO- TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO N. 51/2019, CRON. N. 1572/19, EMES SA DAL TRIBUNALE DI PESARO NEL FALLIMENTO N.47/19 IN DATA 10/12/2019, DEPOSITATA IN CANCELLERIA IN DATA 13/12/2019, CONTRO LA SOCIETA' [REDACTED] SI SPECIFICA CHE A FAR DATA DAL 3/06/2019 E' MUTATA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DELLA SOCIETA' FALLITA, DIVENENDO ORA [REDACTED]

formalità 3 dell'elenco allegato- A

-TRASCRIZIONE Registro generale n. 1992- Registro particolare n. 311- Presentazione n. 64 del 21/02/2020 - ATTO AMMINISTRATIVO 03/04/2017 [REDACTED] (MC)- Numero di repertorio 50/2 Codice fiscale 014 129 20439 - IPOTECA

CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2 LETTERA GG QUATER D.L. N. 70)- Capitale € 60.215,60 - Totale € 120.431,20-

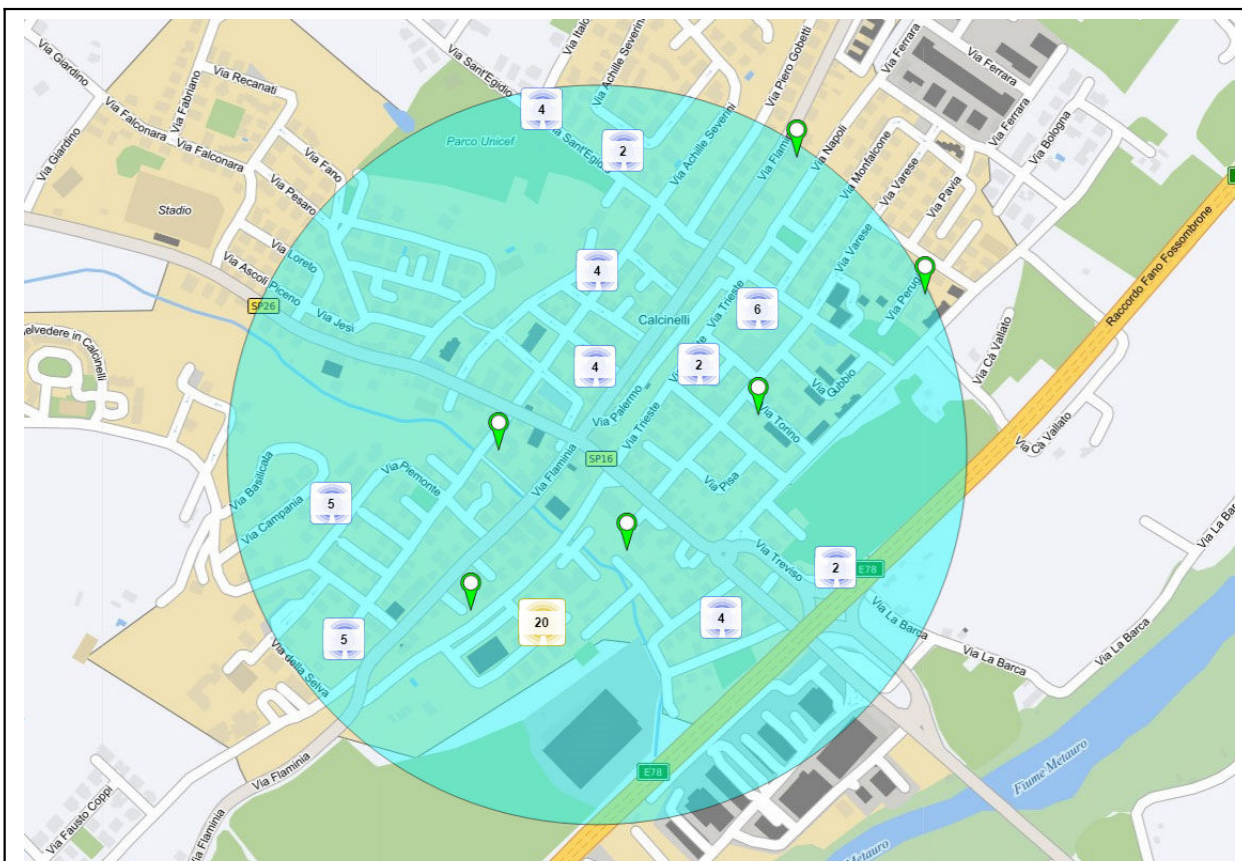
formalità 1 dell'elenco allegato- A1

6) a determinare il valore degli immobili, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tale adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Per la valutazione dell'immobile si è fatta in primo luogo una indagine di mercato valutando quelle che sono state le transazioni immobiliari nella stessa zona di riferimento attraverso la verifica sul portale dell'Agenzia delle Entrate – Valutazioni OMI relative all'anno 2023-2024 per edifici con simili caratteristiche e zona urbanistica.

Analizzando i valori commerciali al mq per edifici residenziali nella zona si sono trovate le seguenti transazioni :

TRANSAZIONE	MQ COMMERCIALI	IMPORTO TRANSAZIONE	VALORE A MQ
N.1	112	€ 127.500	€ 1.138
N.2	130	€ 150.000	€ 1.154
N.3	112	€ 135.000	€ 1.205
N.4	89	€ 100.000	€ 1.124
N.5	105	€ 170.000	€ 1.619
N.6	100	€ 140.000	€ 1.400
VALORE MEDIO TRANSAZIONE			€ 1.273



Mappa di riferimento valutazioni OMI – Colli al Metauro – Zona centrale – Via Flaminia

TABELLE PARAMETRI OMI

Residenziale - Gennaio 2023	Residenziale - Marzo 2023
Numero immobili: 2 Corrispettivo dichiarato: 127.500 € Dettaglio scheda → Comune di COLLI AL METAURO Zona OMI: E1 Immobile: PER C06 17 m² Quota trasferita 100% Comune di COLLI AL METAURO Zona OMI: E1 Immobile: RES A02 104 m² Quota trasferita 100%	Numero immobili: 2 Corrispettivo dichiarato: 150.000 € Dettaglio scheda → Comune di COLLI AL METAURO Zona OMI: E1 Immobile: PER C06 40 m² Quota trasferita 100% Comune di COLLI AL METAURO Zona OMI: E1 Immobile: RES A02 110 m² Quota trasferita 100%
Valore OMI n.1	Valore OMI n.2

Residenziale - Aprile 2023

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **135.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **COLLI AL METAURO**
Zona OMI: **E1**
Immobile: **RES A03 112 m²**
Quota trasferita **100%**

Valore OMI n.3

Residenziale - Agosto 2023

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **100.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **COLLI AL METAURO**
Zona OMI: **E1**
Immobile: **PER C06 26 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **COLLI AL METAURO**
Zona OMI: **E1**
Immobile: **RES A02 76 m²**
Quota trasferita **100%**

Valore OMI n.4

Residenziale - Gennaio 2024

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **170.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **COLLI AL METAURO**
Zona OMI: **E1**
Immobile: **PER C06 28 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **COLLI AL METAURO**
Zona OMI: **E1**
Immobile: **RES A02 91 m²**
Quota trasferita **100%**

Valore OMI n.5

Residenziale - Ottobre 2024

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **140.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

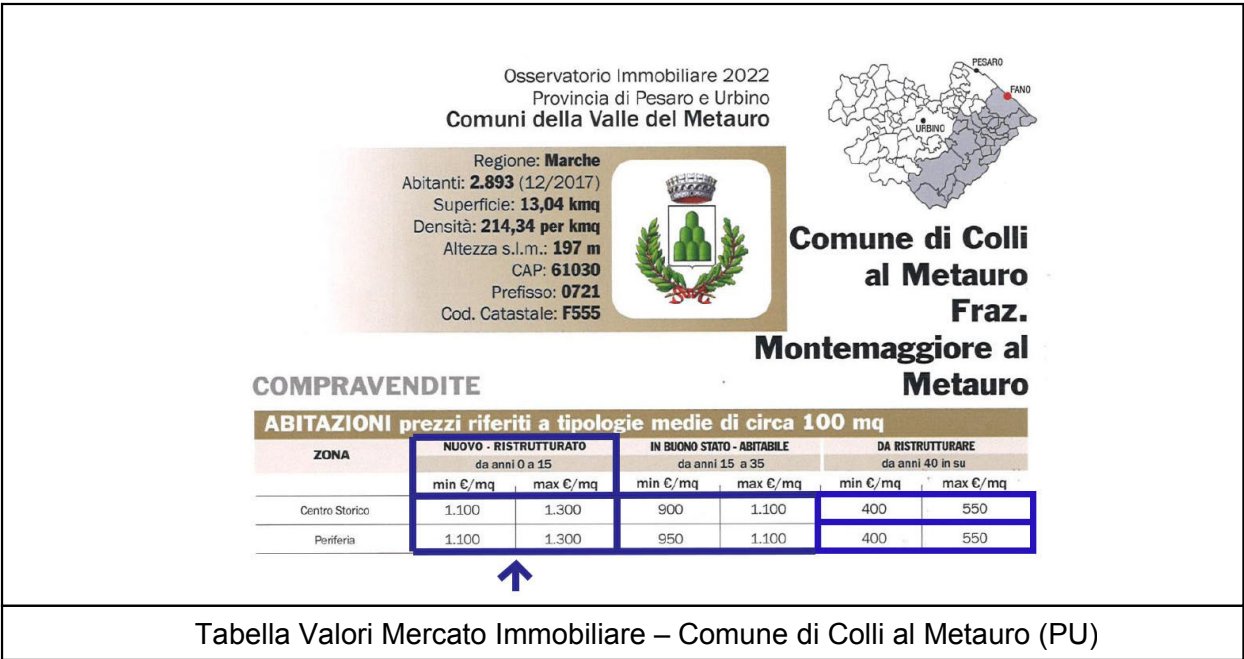
Comune di **COLLI AL METAURO**
Zona OMI: **E1**
Immobile: **PER C06 17 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **COLLI AL METAURO**
Zona OMI: **E1**
Immobile: **RES A02 91 m²**
Quota trasferita **100%**

Valore OMI n.6

Dall'analisi del mercato dell'Osservatorio Immobiliare delle Agenzie Immobiliari italiane anno 2022 (si considera per gli ultimi 3 anni il prezzo è in aumento (circa 10% dal 2022 al 2025) per

la zona di riferimento per immobili ristrutturati) pari ad un valore compreso tra i 1.100 e i 1.300 euro al mq commerciale.



Prendendo in esame i valori medi dell'Osservatorio Immobiliare anno 2022 (per edifici e zona urbanistica i valori degli ultimi 3 anni sono da con incrementi minimi nell'ordine del 10% , come da tabella analisi prezzi allegata) si considera la media tra i 1.100 e 1.300 euro al mq (incrementati del 10% pari a 1.210 – 1430 , pari quindi ad un Valore medio € 1.320 = V2 euro al mq commerciale.

Infine da una indagine commerciale eseguita interpellando alcune agenzie immobiliari della zona per edifici con simili caratteristiche e ristrutturati è emerso un prezzo medio di vendita compreso tra i 1.200 e 1.400 (media 1.300 euro al mq commerciale) = V3 .

Pertanto i tre valori analizzati sono V1 = 1.234 euro al mq comm. , V2 = 1.320 euro al mq comm, V3 = 1.300 euro al mq comm.

Pertanto ai fini della valutazione del Valore Venale dell'immobile si utilizza il valore medio dei tre sopra evidenziati : $V_m = V1+V2+V3 /3 = (1.234+1.320+1.300) /3 = \text{€ } 1.285$ AL MQ COMM.

Per la determinazione della superficie commerciale vendibile SCV si fa riferimento al rilievo dello stato di fatto e di progetto (reperito tramite accesso agli atti di cui sopra specificato).

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E STATO DI MANUTENZIONE AI FINI DELLA VALUTAZIONE ECONOMICA

L'immobile si sviluppa su tre livelli fuori terra più' un piano interrato. Come sopra descritto l'edificio è di origine antica ed è stato ristrutturato in varie fasi con ultimo intervento autorizzato nel 2012 (vedi sopra pratiche autorizzative). Si trova in buone condizioni di manutenzione, non essendo di fatto stato utilizzato ; sono da terminare alcuni lavori al piano terra (completamento del controsoffitto, e dell'impianto elettrico e di riscaldamento e opere di tinteggiatura interna); al piano lavori di ristrutturazione sono quasi terminati (sono da montare i corpi riscaldanti e raffrescanti- vetilconvettori); al piano secondo i lavori risultano completati (da notare che è stata installata la pompa di calore del piano secondo, sul prospetto sinistro , mentre le altre due pompe di calore dei piani terra e primo sono state predisposte ma non risultano montate- vedi documentazione fotografica).Il piano seminterrato cantine risulta privo degli impianti e pertanto è da completare). Da sottolineare le ottime finiture interne con pavimenti in graniglia, parti in cotto, porte interne in legno massello tinteggiate, infissi e persiane in legno, dotazioni impiantistiche , bagni completi, copertura con tetto in legno lamellare a vista nel piano secondo. Come detto il piano terra risulta da completare.

TABELLA INDIVIDUAZIONI VANI E SUP. COMMERCIALI
--

Individuazione Immobili-vani	Superficie Utile Lorda	Sup. Commerciale
PIANO SEMINTERRATO -cantine	134,00 mq	37,32 mq
PIANO TERRA – zona giorno –rip.	134,14 mq	113,55 mq
PIANO PRIMO- zona notte	113,45 mq	110,05 mq
PIANO SECONDO – zona sala-camere	106,65 mq	106,65 mq
TOT. 488,24 mq		TOT. 367,57 mq

-Per il calcolo delle sup. commerciali vedasi Tav. n.2 allegata

NOTE RELATIVE ALLA VALUTAZIONE VENALE DELL'IMMOBILE

Dalle analisi estimative eseguite con la determinazione del prezzo medio di riferimento **V_m** pari a 1.285 euro al mq commerciale si adottano i seguenti criteri di comparazione. Per quanto concerne l'immobile oggetto di stima , visto il buon stato di manutenzione, la buona qualità delle finiture interne e dotazioni impiantistiche (al netto delle opere da completare) e il buon stato di manutenzione generale (al netto del piano interrato da completare) dal valore V_m medio di mercato si decurta una percentuale pari al 10% per la posizione non favorevole: l'edificio dal punto di vista commerciale è penalizzato dal trovarsi di fronte e su due lati a due arterie stradali di traffico intenso, soprattutto nelle ore diurne .

Per il piano terra da completare si stimano in euro 300 al mq le opere di completamento (installazione pompa di calore e corpi riscaldanti, completamento del controsoffitto e impianto elettrico, tinteggiatura interna e lavorazioni connesse , sistemazione degli infissi e realizzazione sistemazione della zona ripostiglio (lato sinistro) con montaggio della copertura removibile (prevista in progetto) .

Per il piano seminterrato si stimano in 500 euro al mq commerciale le opere di realizzazione di pavimento, sistema di riscaldamento-raffrescamento, impianto elettrico e finiture connesse.

Per il piano primo si stimano in 150 euro al mq commerciale i costi per terminare le opere (montaggio pompa di calore e corpi riscaldanti-raffrescanti e opere di riverniciatura delle persiane ecc.)

Per il piano secondo si considerano 100 euro al mq commerciale i costi per terminare le opere (opere di riverniciatura delle persiane , montaggio elementi frutti impianto elettrico ecc.)

TABELLA INDIVIDUAZIONI VANI E VALORI VENALI

Individuazione Immobili-vani	Sup. Commerciale	Vmq comm.	Valore Venale
PIANO SEMINTERRATO	37,32 mq	€ 1.157 -500 = 657	€ 25.519
PIANO TERRA.	113,55 mq	€ 1.157 -300 = 857	€ 97.270
PIANO PRIMO	110,05 mq	€ 1.157 -150= 1.007	€ 110.820
PIANO SECONDO	106,65 mq	€ 1.157 -100= 1.057	€ 112.623

TOT.	€ 345.232
------	-----------

Dalla visione della documentazione reperita con accesso agli atti presso il Comune di Colli al Metauro è emersa una pratica di allaccio alla fognatura pubblica (che risulta non realizzata) E' stato contattato l'ufficio tecnico responsabile (Marche Multiservizi di Pesaro) che ha confermato che le opere progettate non hanno avuto luogo (non risultano ne sopralluoghi ne collaudi delle stesse). Si tratta di una linea (condotta) che andava ad allacciarsi al di là della vecchia Ferrovia Fano-Urbino (quindi con necessità di attraversare tale tratto) . La linea da realizzare su strada pubblica, e a carico della ditta richiedente (ditta proprietaria dell'immobile) ,prevedeva anche una porzione di potenziamento della linea acquedotto pubblico (come da elaborati tecnici allegati alla presente). Si stima il costo di tali opere in circa 15.000 euro. Questi vanno decurtati dal valore venale sopra stimato nella tabella.

VALORE DELL'IMMOBILE = € 345.232 – 15.000 = € 330.000 (arrotondato)
--

7) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e scadenza del contratto, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali

spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

Dalle visure ipotecarie effettuate non risultano attivi formalità, vincoli, usi, servitu' ecc. Essendo un edificio privato intestato ad unica proprietà non risultano di conseguenza spese condominiali in essere.

8) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

In allegato documentazione tecnica richiesta

9) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità della proprietaria e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi

Il Tecnico incaricato

Fano, 20-3-2025

Dott. Arch. Alessandro Antonioni

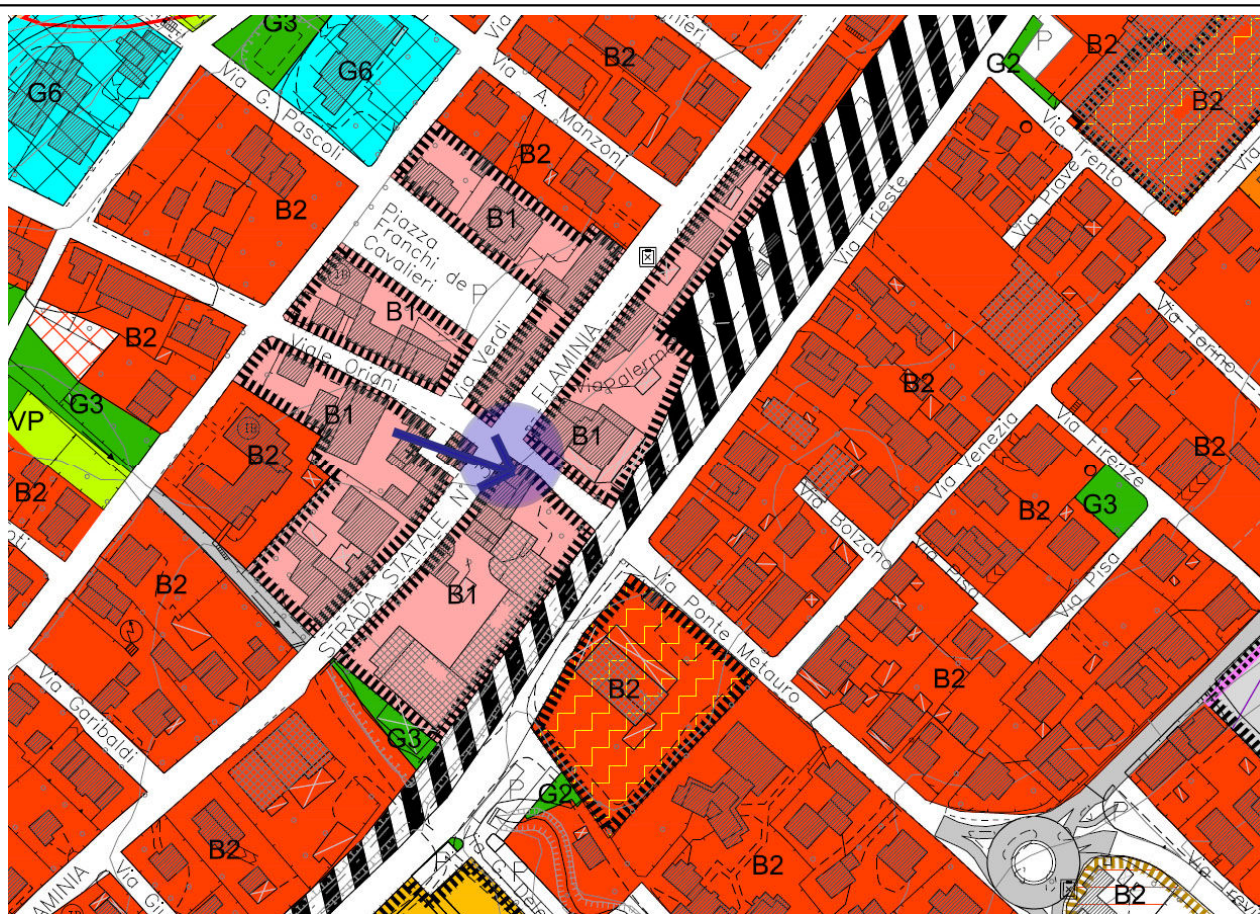


ALLEGATI :

- Individuazione dell'immobile- Stralcio PRG comunale
- Planimetrie catastali
- Documentazione fotografica (eseguite in data Marzo 2025)- Tav.3
- Individuazione difformità- verifica superfici immobile – Tav. 2
- Visure Ipotecarie
- Visure Catastali
- Stralcio copia documentazione pratiche edilizie presentate –accesso agli atti



-FOTO AEREA - CON INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE



-STRALCIO PRG COMUNALE - CON INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

PLANIMETRIA CATASTALE

MODULARIO
F. n. 10, mod. 607



MINISTERO DELLE FINANZE

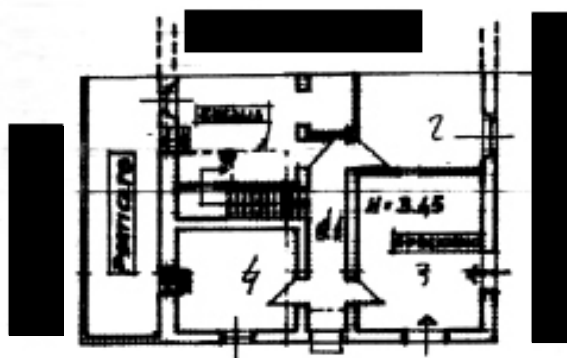
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. 99 (CEU)

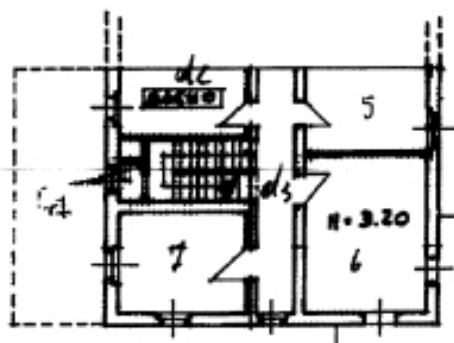
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **SALTARA** via **PONTE METAURO** civ. **2-4-6**

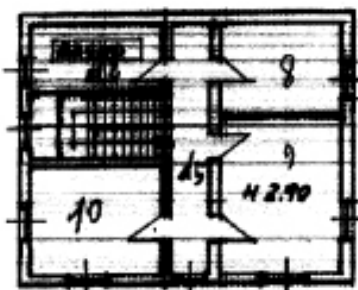


VIA PONTE METAURO

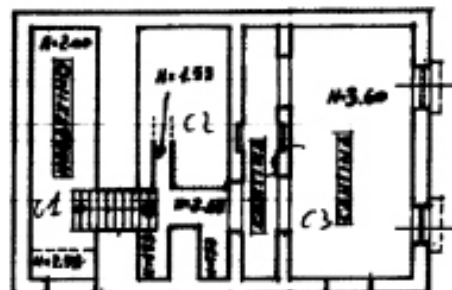
- PIANO RIALZATO -



- PIANO PRIMO -



- PIANO SECONDO -



- PIANO INTERRATO -



PLANIMETRIA CATASTALE
Scala 1:2000

ORIENTAMENTO



Scala di 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. **10**
N. **1** sub. **3**

Compilata dal Geometra PAOLO
TAGLIATESTA
(titolo, cognome e nome)

iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Pesaro
data 28-12-1988 Firma Tagliatesta



RISERVATO ALL'UFFICIO

not. 7463
del 29 dicembre 1988