



PERIZIA GIURATA

Oggetto : **Determinazione del probabile valore di mercato di un complesso di immobili siti nei comuni di Pesaro (PU), Urbino (PU), Montelabbate (PU) e Serra de' Conti (AN), di proprietà della ditta " [REDACTED] "**

Immobili: =====

1. terreno edificabile sito nel Comune di Pesaro (PU), località Villa Ceccolini, censito al catasto terreni di Pesaro al foglio n. 4 di Pesaro - sezione Ginestreto, particelle n. 125 - 127; =====
2. terreni agricoli siti nel Comune di Pesaro (PU), località Selvagrossa, censiti al catasto terreni di Pesaro al foglio n. 30 di Pesaro - sezione Pesaro, particelle n. 66 - 109 - 275 - 436 - 487 - 600 - 602 - 620 - 819, nonché al foglio n. 32 di Pesaro - sezione Pesaro, particelle n. 209 - 210 - 369 - 372 - 374 - 375 - 392; =====
3. terreno edificabile sito nel Comune di Pesaro (PU), strada dei Cacciatori censito al catasto terreni di Pesaro al foglio n. 36 di Pesaro - sezione Pesaro, particella n. 777; =
4. terreni edificabili siti nel Comune di Urbino (PU), loc. Ponte Armellina censiti al catasto terreni di Pesaro al foglio n. 53 di Urbino, particelle n. 362 - 363 - 365 - 368 - 370 - 371 - 373 - 376 - 378 - 380, nonché al foglio n. 54 di Urbino, particelle n. 208 - 210 - 213 - 284 - 287 - 288 - 289 - 290 - 291 - 292 - 293 - 294 - 297; =====
5. terreni in parte edificabili ed in parte agricoli siti nel Comune di Montelabbate (PU), via Risara, censiti al catasto terreni di Pesaro al foglio n. 9 di Montelabbate, particelle n. 70 - 112, nonché al catasto fabbricati di Pesaro al foglio n. 9 di Montelabbate, particella n. 73 - sub. 8 (ex sub. 7/parte); =====
6. terreno edificabile sito nel Comune di Serra de' Conti (AN), via G. B. Nicolini, censito al catasto terreni di Ancona al foglio n. 12 di Serra de' Conti, particella n. 676; ==
7. area urbana ad uso pubblico sita nel Comune di Montelabbate (PU), via M. Buonarroti, comparto produttivo OP2, censita al catasto terreni di Pesaro al foglio n. 5 di Montelabbate, particelle n. 906 - 907 - 908 - 909 - 910 - 911 - 912; =====
8. fabbricato ad uso cabina elettrica sito nel Comune di Pesaro (PU), via Liguria snc, censito al catasto fabbricati di Pesaro al foglio n. 36 di Pesaro, particella n. 625; ==
9. frustolo di terreno ad uso strada sito nel Comune di Pesaro (PU), strada dei Cacciatori, censito al catasto terreni di Pesaro al foglio n. 38 di Pesaro - sezione Pesaro, particelle n. 865 - 890 - 892; =====
10. frustolo di terreno ad uso strada sito nel Comune di Pesaro (PU), lotto "ex 148", strada dei Cacciatori, censito al catasto terreni di Pesaro al foglio n. 36 di Pesaro - sezione Pesaro, particelle n. 783 - 785 - 790; =====
11. frustolo di terreno ad uso parcheggio sito nel Comune di Pesaro (PU), p.le M. Ricci, censito al catasto terreni di Pesaro al foglio n. 30 di Pesaro - sezione Pesaro, particella n. 530; =====

PREMESSA

A seguito di incarico conferito dal dott. Stefano Scarpetti in data 16/12/2014, il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Vernarecci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro - Urbino al n. 812, esercente attività professionale in Cagli (PU), via Flaminia n. 124, è stato nominato Consulente Tecnico per la stima del valore commerciale dei beni di cui all'oggetto, di proprietà della ditta [REDACTED]. =====

Di conseguenza lo scrivente, nell'ambito di tale incarico, dopo aver effettuato gli accertamenti necessari con consultazione della documentazione in possesso del curatore ed avendo provveduto a presentare agli uffici competenti la richiesta dei certificati catastali, urbanistici e quant'altra documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico ricevuto e compiuto i relativi sopralluoghi, provvede alla redazione della seguente relazione descrittiva ed estimativa.

Gli immobili oggetto della presente stima sono costituiti da alcuni appezzamenti di terreno, in parte edificabili ad uso produttivo, commerciale e residenziale, in parte non edificabili perché ad uso agricolo o perché di fatto non aventi potenzialità edificatoria. E' compreso inoltre nella perizia di stima anche un fabbricato ad uso cabina elettrica ENEL.

Di tutti gli immobili esaminati vengono riportati, seguendo l'ordine di individuazione riportato in testa al documento, le caratteristiche principali, l'ubicazione, la consistenza, l'identificazione catastale, i parametri di stima ed il valore di mercato attribuito.

Di tutti gli immobili viene riportata l'analisi urbanistica, riferita alla consultazione degli strumenti urbanistici pubblicati on-line dai vari comuni, nonché alla specifica documentazione fornita dalla committenza. In alcune situazioni, specificate nella descrizione del bene, non è stato possibile effettuare approfondimenti circa l'esistenza di vincoli di inedificabilità o altre pregiudizievoli di regolarità urbanistica. Tali omissioni non determinano comunque variazioni significative nei valori medi di mercato dei beni.

Non è stata effettuata la consultazione delle banche dati del Servizio di pubblicità immobiliare in quanto non richiesta e non significativa allo scopo della presente perizia di stima. Gli immobili risultano comunque gravati da molteplici iscrizioni già a conoscenza della committenza. L'esistenza di specifici oneri e vincoli giuridici che possono influire sulla formulazione del valore di stima dei beni viene eventualmente specificata separatamente per ogni immobile.

CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Il criterio generale di valutazione dei beni, si basa sulla ricerca del valore venale, cioè di quel valore che è il più probabile prezzo che si determinerebbe in una libera contrattazione di compravendita, in funzione della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare. L'analisi è stata effettuata attraverso indagini dirette e confrontando quando appurato con elementi di riscontro, quali trasferimento di beni con analoghe caratteristiche, agenzie immobiliari, consultazione della banca dati OMI, etc. Con i parametri ricavati è possibile utilizzare, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, il "metodo sintetico-comparativo" sulla base del parametro superficie, che risulta ancora un metodo abbastanza attendibile nonostante in generale il mercato immobiliare risulti poco attivo.

Per le aree edificabili, siano esse dotate o non dotate di strumento attuativo, risulta

coerente stimare il "valore di trasformazione" che è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

In sintesi: $V_t = V_{bt} - C_t$

dove:

V_t = valore di trasformazione;

V_{bt} = valore del bene trasformato;

C_t = costo della trasformazione

Per tutti gli immobili compresi nella perizia di stima non è possibile applicare il procedimento per "capitalizzazione dei redditi" in quanto non vi sono beni che possono generare rendite dirette.

Per quanto possibile si è cercato di giungere alla formulazione finale del valore di stima mediando almeno due valori ottenuti con i diversi metodi.

1 - TERRENO EDIFICABILE LOCALITA' VILLA CECCOLINI DI PESARO

L'appezzamento di terreno risulta compreso in un comparto edificatorio posto lungo la S.P. 30 S. Angelo-Montelabbate in zona Villa Ceccolini di Pesaro. Si tratta di una porzione di mq 2.780 di terreno posto a ridosso della sede stradale. Il terreno ha forma allungata con dimensioni medie di circa ml 135*20 ed è pianeggiante. Dista circa 6 km dal centro abitato di Pesaro e circa 1 km dalla zona industriale di Chiusa di Ginestreto. Attualmente il terreno è utilizzato a scopo agricolo. =====

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Al catasto di Pesaro - sezione Ginestreto le unità immobiliari sono così riportate: =====

- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 4, particella n. 125, seminativo arborato, classe 1, superficie Ha 00.08.00, R.D. € 4,96, R.A. € 2,89; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 4, particella n. 127, seminativo arborato, classe 1, superficie Ha 00.19.80, R.D. € 12,27, R.A. € 7,16. =====

TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

I beni immobili oggetto di stima sono di proprietà della società ALPHA 2013 S.r.l. per la quota di 1000/1000. Sono pervenuti alla società mediante atto di compravendita del 22/04/2002 rep. 58913 a firma notaio D'Ovidio Gabriele di Pesaro (PU). =====

VERIFICHE URBANISTICHE E REGOLARITA' EDILIZIA

I terreni oggetto di stima sono compresi nel comparto PN 2.3 - U.M.I. 2.3.3 "Chiusa di Ginestreto" nel Piano Regolatore del Comune di Pesaro. Tale comparto, della superficie complessiva di mq 325.180, consente la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, terziaria ed industriale. Tali tipologie sono le tipiche della zona. Non essendo vigente alcun strumento attuativo i parametri edificatori del terreno vengono stimati in percentuale rispetto agli standard complessivi del comparto.

La potenzialità edificatoria dell'area di proprietà risulta la seguente:

Superficie utile utilizzabile per edilizia residenziale: mq	20,91
Superficie utile utilizzabile per edilizia industriale: mq	871,33

Superficie utile utilizzabile per edilizia terziario: mq 45,31

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Considerate quindi le caratteristiche di ubicazione, posizione, conformazione geometrica, disposizione orografica, accessibilità; comodi e scomodi; le condizioni estrinseche ed intrinseche; i prezzi medi di mercato dei terreni considerando l'attuale andamento piuttosto sfavorevole per le aree edificabili, in relazione a quanto esposto ed alle accettabili condizioni di appetibilità commerciale, si ritiene congruo un prezzo medio di mercato allo stato attuale pari a 40,00 €/mq. Tale valore trova giustificazione confrontandolo con i valori delle aree edificabili stabiliti dal comune di Pesaro per il calcolo dell'IMU, che applicati alla media pesata delle superfici utilizzabili a scopo edificatorio, per l'anno 2015 sono pari a 37,39 €/mq.

Pertanto il valore dei terreni stimato mediante il metodo sintetico-comparativo risulterà il seguente:

$$\text{Sup. totale mq } 2.780 * 40,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 111.200,00$$

Per quanto riguarda i valori da adottare nel procedimento di calcolo del valore di trasformazione dell'area possiamo assumere un valore medio di vendita degli immobili (pesata per le diverse destinazioni e desunto dalla tabelle pubblicate dal comune di Pesaro) pari a 730,00 €/mq. Il valore adottato è stato confrontato con gli analoghi valori medi pubblicati dall'OMI per il 1° semestre 2015 (ultimi disponibili) che sono compresi tra 500 e 1.700 €/mq (in base alla destinazione). Il costo di costruzione medio ponderato degli immobili nelle diverse destinazioni d'uso può essere stimato in 426,00 €/mq di SUL. Per l'urbanizzazione dell'area si può assumere un costo parametrico pari a 18,00 €/mq.

Volendo determinare il Valore di trasformazione dei terreni possiamo procedere con le seguenti considerazioni:

- Superficie totale edificabile riferibile alla proprietà mq 937,55

Costi di trasformazione:

- Urbanizzazione delle aree mq $2.780 * 18,00 \text{ €/mq} =$ € 50.040,00

- Costo medio di costruzione immobili mq $937,55 * 426,00 \text{ €/mq} =$ € 399.396,30

- Spese generali (spese tecniche, oneri finanziari) pari al 7% = € 31.460,54

- Utile di impresa pari al 10% = € 48.089,68

Ct = costo della trasformazione = € 528.986,52

Vbt = valore del bene trasformato = mq $937,55 * 730,00 \text{ €/mq} =$ € 684.411,50

Vt = valore di trasformazione = Vbt - Ct = € 155.424,98

Riepilogando quindi le considerazioni effettuate abbiamo:

Terreni edificabili di superficie complessiva pari a mq 2.780



- Valore di mercato stimato mediante metodo diretto di confronto:	€ 111.200,00
- Valore di trasformazione:	€ 155.424,98
- <u>Valore medio:</u>	<u>€ 133.312,49</u>

2 - TERRENI AGRICOLI LOCALITA' SELVAGROSSA DI PESARO

I terreni sono situati lungo la sponda sinistra del fiume Foglia all'altezza di via Mario Ricci. Si tratta di due appezzamenti limitrofi alle aree occupate dall'attività di frantumazione inerti già esercitata dalla società [REDACTED] e da una porzione di area di deposito di materiali e attrezzature edili. I due appezzamenti, della superficie complessiva di mq 10.160, sono posti nelle immediate adiacenze di fabbricati industriali di recente costruzione. Le superfici sono pari a mq 7.018 per l'area limitrofa all'impianto di frantumazione e di mq 2.818 per l'area adibita a deposito materiali. Un piccolo frustolo residuo staccato dalle altre consistenze, individuato dalla particella n. 602, ha una superficie di mq 324. Le aree sono pianeggianti. Distanza circa 400 da strada Montefeltro e circa 1,3 km dal casello di Pesaro dell'autostrada A14. Attualmente i terreni sono incolti.

=====

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Al catasto di Pesaro - sezione Pesaro le unità immobiliari sono così riportate: =====

- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 30, particella n. 66, pascolo, classe 3, superficie Ha 00.10.73, R.D. € 0,28, R.A. € 0,22; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 30, particella n. 109, pascolo, classe 1, superficie Ha 00.08.96, R.D. € 0,93, R.A. € 0,37; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 30, particella n. 436, canneto, classe 2, superficie Ha 00.01.88, R.D. € 0,83, R.A. € 0,29; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 30, particella n. 600, seminativo, classe 3, superficie Ha 00.00.60, R.D. € 0,28, R.A. € 0,29; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 30, particella n. 602, seminativo, classe 3, superficie Ha 00.03.24, R.D. € 1,51, R.A. € 1,59; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 30, particella n. 487, pascolo, classe 1, superficie Ha 00.17.17, R.D. € 1,77, R.A. € 0,71; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 30, particella n. 819, pascolo, classe 1, superficie Ha 00.11.01, R.D. € 1,14, R.A. € 0,45; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 32, particella n. 210, pascolo, classe 1, superficie Ha 00.10.65, R.D. € 1,10, R.A. € 0,44; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 32, particella n. 375, incolto, classe U, superficie Ha 00.12.95, R.D. € 0,13, R.A. € 0,07; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 32, particella n. 209, pascolo, classe 1, superficie Ha 00.11.91, R.D. € 1,23, R.A. € 0,49; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 32, particella n. 369, incolto, classe U, superficie Ha 00.09.64, R.D. € 0,10, R.A. € 0,05; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 32, particella n. 374, canneto, classe 2, superficie Ha 00.00.07, R.D. € 0,03, R.A. € 0,01; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 32, particella n. 392, canneto, classe 2, superficie Ha 00.00.07, R.D. € 0,03, R.A. € 0,01; =====

- classe 2, superficie Ha 00.00.69, R.D. € 0,30, R.A. € 0,11; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 30, particella n. 275, pascolo, classe 3, superficie Ha 00.01.48, R.D. € 0,04, R.A. € 0,03 (quota di proprietà al 50%); =
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 30, particella n. 620, canneto, classe 2, superficie Ha 00.00.02, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01 (quota di proprietà al 50%); =
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 32, particella n. 372, canneto, classe 2, superficie Ha 00.00.60, R.D. € 0,26, R.A. € 0,09 (quota di proprietà al 50%); =

TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

I beni immobili oggetto di stima, tranne che per le particelle n. 275 e 620 del foglio n. 30 e la n. 372 del foglio n. 32, sono di proprietà della società ALPHA 2013 S.r.l. per la quota di 1000/1000. Le particelle n. 275 e 620 del foglio n. 30 e la n. 372 del foglio n. 32, sono di proprietà della società ALPHA 2013 S.r.l. per la quota di 500/1000. Gli immobili pervenuti alla società mediante diversi atti notarili di compravendita a firma notai D'Ovidio Gabriele e Licini Cesare Mario di Pesaro (PU). =====

VERIFICHE URBANISTICHE E REGOLARITA' EDILIZIA

Nel Piano Regolatore del Comune di Pesaro i terreni oggetto di stima sono tutti compresi in zona E - RA, agricola a recupero ambientale. Considerando l'inquadramento urbanistico e il contesto ambientale i terreni sono sottoposti a vincolo di inedificabilità totale

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Per la determinazione del valore dei terreni, stante l'ubicazione, la posizione, la conformazione geometrica, l'accessibilità, la adiacenza ad aree urbanizzate ad uso commerciale e produttivo, si può fare unicamente ricorso ad una ipotetica valutazione del prezzo medio di mercato. Tale valutazione può essere poi confrontata con i minimi Valori Agricoli Medi riportati nelle tabelle pubblicate dall'OMI per la regione agraria di Pesaro. Questi valori, che si aggirano intorno agli 11.500 €/Ha, vanno opportunamente corretti tenendo conto della centralità delle aree e della loro posizione. In relazione a quanto esposto ed alle accettabili condizioni di appetibilità commerciale, si ritiene congruo un prezzo medio di mercato allo stato attuale pari a 15,00 €/mq.

Pertanto il valore dei terreni stimato mediante il metodo sintetico-comparativo risulterà il seguente:

$$\text{Sup. totale mq } 10.160 * 15,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 152.400,00$$

3 - TERRENO EDIFICABILE LOCALITA' BORGHERIA - STRADA DEI CACCIATORI - PESARO

Il lotto di terreno risulta compreso in un comparto edificatorio posto lungo strada dei Cacciatori in zona Borgheria del capoluogo di Pesaro. Si tratta di un lotto di terreno della superficie di mq 4.312 posto immediatamente a ridosso della via principale. Il terreno ha forma pseudo-trapezoidale con dimensioni medie di circa ml 80*55 ed è pianeggiante. Dista circa 1,3 km dal centro abitato di Pesaro, circa 1,6 km dalla zona produttiva di Villa Fastiggi e circa 5,6 km dal casello autostradale di Pesaro della A14. Attualmente il terreno è inutilizzato. =====



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Al catasto di Pesaro - sezione Pesaro l'unità immobiliare è così riportata: =====

- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 36, particella n. 777, seminativo arborato, classe 1, superficie Ha 00.43.12, R.D. € 31,18, R.A. € 24,50. =====

TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

I beni immobili oggetto di stima sono di proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1000/1000. Sono pervenuti alla società mediante atto di permuta del 24/07/2008 rep. 33777 a firma notaio Licini Cesare Mario di Pesaro (PU). =====

VERIFICHE URBANISTICHE E REGOLARITA' EDILIZIA

Nel Piano Regolatore del Comune di Pesaro I terreni oggetto di stima sono compresi nel comparto PA 0.023 - Villa Fastiggi - lotto 2. Le opere di urbanizzazione previste dallo strumento di attuazione risultano completate. Per il lotto in esame il piano prevede una potenzialità edificatoria di mq 1.840 di superficie produttiva e terziaria.

I parametri edilizi sopra riportati, ricavati in base alla documentazione tecnica disponibile, dovranno essere verificati e confermati in base ad una approfondita verifica dello strumento attuativo e della validità dei titoli edilizi rilasciati.

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Considerate quindi le caratteristiche di ubicazione, posizione, conformazione geometrica, disposizione orografica, accessibilità; comodi e scomodi; le condizioni estrinseche ed intrinseche; i prezzi medi di mercato dei terreni considerando l'attuale andamento piuttosto sfavorevole per le aree edificabili, in relazione a quanto esposto ed alle accettabili condizioni di appetibilità commerciale, si ritiene congruo un prezzo medio di mercato allo stato attuale pari a 150,00 €/mq. Tale valore trova giustificazione confrontandolo con i valori delle aree edificabili stabiliti dal comune di Pesaro per il calcolo dell'IMU, che per l'ambito n. 11 di Villa Fastiggi per l'anno 2015 variano tra i 125,46 €/mq per la destinazione produttiva ed i 458,89 €/mq per la destinazione terziaria.

Pertanto il valore del terreno stimato mediante il metodo sintetico-comparativo risulterà il seguente:

$$\text{Sup. totale mq } 4.312 * 150,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 646.800,00$$

Per quanto riguarda i valori da adottare nel procedimento di calcolo del valore di trasformazione dell'area possiamo assumere un valore medio ordinario degli immobili pari a 1.000,00 €/mq. Tale valore trova conforto con un valore medio calcolato dalle tabelle pubblicate dal comune di Pesaro che mostrano valori pari a 1912,09 €/mq per la destinazione terziaria e pari a 627,309 €/mq per la destinazione produttiva. Il valore adottato è stato confrontato inoltre con gli analoghi valori medi pubblicati dall'OMI per il 1° semestre 2015 (ultimi disponibili) che sono compresi tra 550 e 2.000 €/mq (in base alla destinazione).

Volendo determinare il Valore di trasformazione dei terreni possiamo procedere con le seguenti considerazioni:

- Superficie utile edificabile del lotto di terreno mq 1.840,00

Costi di trasformazione:

- Costo medio di costruzione immobili mq 1.840,00 * 600,00 €/mq = € 1.104.000,00

- Spese generali (spese tecniche, oneri finanziari) pari al 7% = € 77.280,00

- Utile di impresa pari al 10% = € 118.128,00

Ct = costo della trasformazione = € 1.299.408,00

Vbt = valore del bene trasformato = mq 1.840 * 1.000,00 €/mq = € 1.840.000,00

Vt = valore di trasformazione = Vbt - Ct = € 540.592,00

Riepilogando quindi le considerazioni effettuate abbiamo:

Terreni edificabili di superficie complessiva pari a mq 2.780

- Valore di mercato stimato mediante metodo diretto di confronto: € 646.800,00

- Valore di trasformazione: € 540.592,00

- Valore medio: € 593.696,00

4 - COMPARTO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E COMMERCIALE LOCALITA' PONTE ARMELLINA - URBINO

Il compendio immobiliare in esame è costituito da terreni in parte urbanizzati situati all'interno del comparto di espansione produttiva, residenziale e commerciale di Ponte Armellina in comune di Urbino, a confine con l'abitato di Gallo di Petriano.

La località è posta lungo la S.P. 423 che collega i comuni di Urbino e Pesaro. Dista circa 11 km dall'abitato di Urbino e poche centinaia di metri dall'abitato di Gallo di Petriano dal quale è separata dal torrente che scorre nella vallata.

I terreni di proprietà della società [REDACTED] sono situati in adiacenza a via Monte Catria, che attraversa tutta la zona produttiva di Ponte Armellina. Si tratta di due appezzamenti di cui il primo, della superficie di 19.704 mq è costituito da un comparto di lottizzazione ad destinazione residenziale con strumento attuativo approvato e con lavori parzialmente realizzati. Il secondo, situato all'ingresso della zona produttiva, è costituito da un appezzamento della superficie di mq 2.080 non urbanizzato e con destinazione commerciale.

Al momento del sopralluogo si è rilevato come il lotto a destinazione commerciale risulti completamente a verde incolto in parte boscato, con una depressione orografica rispetto alla sede stradale e quindi, attualmente, non edificabile direttamente. Per contro nel comparto di lottizzazione i lavori di urbanizzazione risultano in fase avanzata, anche se la presenza di recinzioni su tutto il perimetro non ha consentito una ispezione accurata delle opere realizzate. Da verificare quindi lo stato di completamento dei lavori, la documentazione tecnica amministrativa allegata ai permessi rilasciati, la validità degli stessi titoli e della convenzione di lottizzazione. =====

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Al catasto di Pesaro - comune di Urbino le unità immobiliari sono così riportate: =====

- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 53, particella n. 362, seminativo, classe 4, superficie Ha 00.00.06, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 53, particella n. 363, canneto, classe 2, superficie Ha 00.02.39, R.D. € 0,43, R.A. € 0,22; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 53, particella n. 365, seminativo, classe 4, superficie Ha 00.03.39, R.D. € 0,61, R.A. € 0,61; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 53, particella n. 368, seminativo, classe 4, superficie Ha 00.00.16, R.D. € 0,03, R.A. € 0,03; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 53, particella n. 370, prato, classe 1, superficie Ha 00.00.04, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 53, particella n. 371, prato, classe 1, superficie Ha 00.09.14, R.D. € 1,18, R.A. € 0,94; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 53, particella n. 373, prato, classe 1, superficie Ha 00.02.99, R.D. € 0,39, R.A. € 0,31; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 53, particella n. 376, prato, classe 1, superficie Ha 00.02.15, R.D. € 0,28, R.A. € 0,22; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 53, particella n. 378, prato, classe 1, superficie Ha 00.00.20, R.D. € 0,03, R.A. € 0,02; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 53, particella n. 380, prato, classe 1, superficie Ha 00.00.28, R.D. € 0,04, R.A. € 0,03; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 54, particella n. 208, prato, classe 1, superficie Ha 00.08.88, R.D. € 1,15, R.A. € 0,92; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 54, particella n. 210, bosco misto, classe 1, superficie Ha 00.06.40, R.D. € 0,66, R.A. € 0,17; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 54, particella n. 213, seminativo, classe 2, superficie Ha 00.10.41, R.D. € 4,30, R.A. € 3,76; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 54, particella n. 284, seminativo arborato, classe 3, superficie Ha 00.11.64, R.D. € 3,91, R.A. € 3,61; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 54, particella n. 287, seminativo, classe 2, superficie Ha 00.00.29, R.D. € 0,12, R.A. € 0,10; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 54, particella n. 288, prato, classe 1, superficie Ha 00.40.66, R.D. € 5,25, R.A. € 4,20; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 54, particella n. 289, prato, classe 1, superficie Ha 00.25.03, R.D. € 3,23, R.A. € 2,59; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 54, particella n. 290, prato, classe 1, superficie Ha 00.02.40, R.D. € 0,31, R.A. € 0,25; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 54, particella n. 291, bosco misto, classe 1, superficie Ha 00.36.28, R.D. € 3,75, R.A. € 0,94; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 54, particella n. 292, bosco misto, classe 1, superficie Ha 00.04.27, R.D. € 0,44, R.A. € 0,11; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 54, particella n. 293, bosco misto, classe 1, superficie Ha 00.02.11, R.D. € 0,22, R.A. € 0,05; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 54, particella n. 294, bosco misto, classe 1, superficie Ha 00.01.26, R.D. € 0,13, R.A. € 0,03; =====

terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 54, particella n. 297, seminativo, classe 2, superficie Ha 00.47.41, R.D. € 19,59, R.A. € 17,14. =====

TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

I beni immobili oggetto di stima sono di proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1000/1000. Sono pervenuti alla società mediante atto di compravendita del 26/02/2003 rep. 3051 a firma Segretario Comunale di Urbino (PU). =====

VERIFICHE URBANISTICHE E REGOLARITA' EDILIZIA

I terreni oggetto di stima sono compresi in zona B1 nel Piano Regolatore del Comune di Urbino. In tale zona sono previsti insediamenti residenziali e produttivi. Le aree di proprietà della società Alpha 2013 S.r.l. sono comprese per mq 2.080 in zona commerciale e per mq 18.798 in zona residenziale. Una piccola porzione marginale di mq 906 circa risulta compresa in zona agricola. Per la zona residenziale risulta approvato un piano attuativo per la realizzazione di edifici bifamiliari per una superficie lorda complessiva di mq 2.114,40. Le opere di urbanizzazione previste dallo strumento di attuazione risultano parzialmente realizzate. Non risultano strumenti attuativi approvati per la zona commerciale. Lo strumento urbanistico prevede una potenzialità edificatoria commerciale pari a mq 1.250,00.

I parametri edilizi sopra riportati, ricavati in base alla documentazione tecnica disponibile, dovranno essere verificati e confermati in base ad una approfondita verifica dello strumento attuativo e della validità dei titoli edilizi rilasciati.

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Considerate quindi le caratteristiche di ubicazione, posizione, conformazione geometrica, disposizione orografica, accessibilità; comodi e scomodi; le condizioni estrinseche ed intrinseche; i prezzi medi di mercato dei terreni considerando l'attuale andamento piuttosto sfavorevole per le aree edificabili, in relazione a quanto esposto ed alle accettabili condizioni di appetibilità commerciale, si ritiene congruo un prezzo medio di mercato allo stato attuale pari a 50,00 €/mq. Tale valore è stato confrontato con i valori delle aree edificabili stabiliti dal comune di Urbino per il calcolo dell'IMU, che per la zona B1 di Ponte Armellina per l'anno 2015 indicano 18,26 €/mq per i terreni ancora da urbanizzare.

Pertanto il valore del terreno stimato mediante il metodo sintetico-comparativo risulterà il seguente:

$$\text{Sup. totale mq } 21.784 * 50,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.089.200,00$$

Per quanto riguarda i valori da adottare nel procedimento di calcolo del valore di trasformazione dell'area possiamo assumere un valore medio ordinario degli immobili pari a 1.800,00 €/mq per la destinazione residenziale e pari a 800,00 €/mq per la destinazione commerciale. I valori adottati sono stati confrontati con gli analoghi valori medi pubblicati dall'OMI per il 1° semestre 2015 (ultimi disponibili) che sono compresi tra 900 e 1.300 €/mq (abbastanza uniformi tra le varie destinazioni).

Volendo determinare il Valore di trasformazione dei terreni possiamo procedere con le seguenti considerazioni:

- Superficie utile edificabile a destinazione residenziale mq 2.114,40
- Superficie utile edificabile a destinazione commerciale mq 1.250,00

Costi di trasformazione:

- Completamento opere di urbanizzazione mq $21.784,00 \times 10,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 217.840,00$
- Costo costruzione immobili residenziali mq $2.114,40 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.114.400,00$
- Costo costruzione immobili commerciali mq $1.250,00 \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.000.000,00$
- Spese generali (spese tecniche, oneri finanziari) pari al 10% = $\text{€ } 333.224,00$
- Utile di impresa pari al 10% = $\text{€ } 366.546,40$

Ct = costo della trasformazione = $\text{€ } 4.032.010,40$

- Valore al finito immobili residenziali mq $2.114,40 \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.805.920,00$
- Valore al finito immobili commerciali mq $1.250,00 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.250.000,00$

Vbt = valore del bene trasformato = $\text{€ } 5.055.920$

Vt = valore di trasformazione = Vbt - Ct = $\text{€ } 1.023.909,60$

Riepilogando quindi le considerazioni effettuate abbiamo:

Terreni edificabili di superficie complessiva pari a mq 2.780

- Valore di mercato stimato mediante metodo diretto di confronto: $\text{€ } 1.089.200,00$
- Valore di trasformazione: $\text{€ } 1.023.909,60$
- Valore medio: $\text{€ } 1.056.554,80$

In considerazione dell'incertezza sui lavori di urbanizzazione realizzati, della validità dei titoli edilizi e della convenzione in corso, della necessità di investimenti per riattivare il comparto unita alla stagnazione del mercato immobiliare dei terreni edificabili nella zona, si ritiene necessario applicare al valore determinato un coefficiente di riduzione cautelativo del 20%. Pertanto il valore di stima del compendio immobiliare risulta pari a:

- Valore medio cautelativo: $\text{€ } 1.056.554,80 \times 0,8 = \text{€ } 845.243,84$

5 - TERRENI IN PARTE AGRICOLI ED IN PARTE EDIFICABILI IN VIA RISARA - MONTELABBATE

Il compendio immobiliare risulta compreso in un comparto edificatorio di espansione produttiva posto lungo via Risara che dal centro abitato di Montelabbate scende verso chiusa di Ginestreto di Pesaro. via Risara corre parallelamente alla S.P. 30 S. Angelo-Montelabbate. Il comparto dista circa 1,5 km dal centro di Montelabbate e circa 1 km dalla zona produttiva di chiusa di Ginestreto. E' composto da un'area circostante un fabbricato ad uso produttivo esistente denominata "ex fornace Gasparini" e da dei terreni agricoli situati nel fronte di scavo di un'ex cava di argilla. L'area di espansione produttiva risulta attualmente non urbanizzata. L'area ricadente in zona agricola comprende una parte pianeggiante adiacente alla zona di espansione produttiva ed una parte scoscesa, in frana,

con arbusti e quindi non utilizzabile. =====

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Al catasto di Pesaro - comune di Montelabbate le unità immobiliari sono così riportate: ==

- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 9, particella n. 70, seminativo, classe 3, superficie Ha 00.27.60, R.D. € 12,12, R.A. € 9,27; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 9, particella n. 112, seminativo, classe 4, superficie Ha 00.78.60, R.D. € 28,42, R.A. € 26,39; =====
- area urbana censita al catasto fabbricati al foglio n. 9, particella n. 73, sub. 8 (ex n. 73 sub. 7/parte), superficie mq 33.292, senza rendita. =====

TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

I beni immobili censiti al foglio n. 9, particelle n. 70-112 sono di proprietà della società ALPHA 2013 S.r.l. per la quota di 1000/1000. Sono pervenuti alla società mediante atto di permuta del 16/07/2007 rep. 31926 a firma notaio Licini Cesare Mario di Pesaro (PU). Nello stesso atto di permuta veniva trasferita la proprietà di parte della particella n. 73 del foglio n. 9, legata alla cessione di quota parte di immobili da realizzare ed al frazionamento della particella. Allo stato attuale la costruzione degli immobili risulta mai iniziata ed il frazionamento risulta in atti dal 13/05/2015. Esiste inoltre una difformità tra la superficie in zona produttiva secondaria di completamento da trasferire indicata nell'atto, pari a mq 36.295, e la superficie catastale della particella n. 73 sub. 8. Non risulta inoltre mai perfezionato l'atto di ricognizione catastale citato nella permuta. Sono quindi da verificare e confermare i titoli di proprietà della particella sopra indicata. =====

VERIFICHE URBANISTICHE E REGOLARITA' EDILIZIA

Nel Piano Regolatore del comune di Montelabbate i terreni oggetto di stima sono compresi in zona D1 - Ad uso produttivo secondario di completamento per una porzione di circa 21.100 mq della superficie della particella n. 73, sub. 8 ed in zona E - Agricola per la restante superficie di mq 12.192 della particella n. 73, sub. 8 e per le particelle n. 70 e 112.

Per la determinazione delle superfici lorde realizzabili viene fatto riferimento ai parametri edilizi di PRG ed agli standard riportati nell'atto di permuta.

Nell'atto di permuta vengono citati dei titoli edilizi atti a consentire la realizzazione delle opere di espansione produttiva risalenti all'anno 2001, i cui lavori non sono mai iniziati. Non sono state fornite allo scrivente informazioni circa il rinnovo di detti titoli abilitativi e pertanto la verifica di regolarità urbanistica è subordinata ad una approfondita verifica degli strumenti attuativi approvati e/o approvabili. =====

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Considerate quindi le caratteristiche di ubicazione, posizione, conformazione geometrica, disposizione orografica, accessibilità; comodi e scomodi; le condizioni estrinseche ed intrinseche; i prezzi medi di mercato dei terreni considerando l'attuale andamento piuttosto sfavorevole per le aree edificabili, in relazione a quanto esposto ed alle accettabili condizioni di appetibilità commerciale, si ritiene congruo un prezzo medio di mercato allo stato attuale pari a 80,00 €/mq per la superficie fondiaria ricadente in zona D1, di 10,00 €/mq per la parte di superficie agricola adiacente alla zona D1, di 5.000,00 €/Ha per la superficie delle

particelle n. 70-112. Tali valori sono stati ricavati dalle tabelle dei valori delle aree edificabili stabiliti dal comune di Montelabbate per il calcolo dell'IMU dell'anno 2015. Il valore delle particelle n. 70-112 è stato ricavato per comparazione con i Valori Agricoli Medi pubblicati dall'OMI per la regione agraria delle colline litoranee di Pesaro.

Pertanto il valore del terreno stimato mediante il metodo sintetico-comparativo risulterà il seguente:

$$\begin{aligned}\text{Sup. in zona D1 mq } 21.100 * 80,00 \text{ €/mq} &= \text{€ } 1.688.000,00 \\ \text{Sup. in zona E adiacente zona D1 mq } 12.192 * 10,00 \text{ €/mq} &= \text{€ } 121.920,00 \\ \text{Sup. in zona E residua Ha } 01.06.20 * 5.000,00 \text{ €/Ha} &= \text{€ } 5.310,00 \\ \text{Valore complessivo} &= \text{€ } 1.815.320,00\end{aligned}$$

Per quanto riguarda i valori da adottare nel procedimento di calcolo del valore di trasformazione dell'area possiamo assumere un valore medio ordinario degli immobili pari a 730,00 €/mq. Il valore adottato è stato confrontato inoltre con gli analoghi valori medi pubblicati dall'OMI per il 1° semestre 2015 (ultimi disponibili) che sono compresi tra 550 e 700,00 €/mq. Per l'urbanizzazione dell'area si può assumere un costo parametrico pari a 18,00 €/mq.

Volendo determinare il Valore di trasformazione dei terreni possiamo procedere con le seguenti considerazioni:

- | | | |
|---|----|-----------|
| - Superficie totale edificabile riferibile alla proprietà | mq | 21.100,00 |
| - SUL realizzabile ($U_f = 0,60$ mq/mq) | mq | 12.660,00 |

Costi di trasformazione:

- | | | |
|--|---|--------------|
| - Urbanizzazione delle aree mq 21.100 * 18,00 €/mq = | € | 379.800,00 |
| - Costo medio di costruzione immobili mq 12.660,00 * 500,00 €/mq = | € | 6.330.000,00 |
| - Spese generali (spese tecniche, oneri finanziari) pari al 10% = | € | 670.980,00 |
| - Utile di impresa pari al 10% = | € | 738.078,00 |
| ===== | | |

Ct = costo della trasformazione = € 8.118.858,00

Vbt = valore del bene trasformato = mq 12.660,00 * 730,00 €/mq = € 9.241.800,00

Vt = valore di trasformazione = Vbt - Ct = € 1.122.942,00

Riepilogando quindi le considerazioni effettuate abbiamo:

Terreni edificabili di superficie complessiva pari a mq 21.100

- | | | |
|---|---|---------------------|
| - Valore di mercato stimato mediante metodo diretto di confronto: | € | 1.688.000,00 |
| - Valore di trasformazione: | € | 1.122.942,00 |
| - Valore medio: | € | 1.405.471,10 |
| - <u>Valore complessivo della proprietà:</u> | € | <u>1.532.701,00</u> |

6 - TERRENO EDIFICABILE VIA G. B. NICOLINI - SERRA DE' CONTI

Il lotto di terreno risulta compreso in un comparto edificatorio posto lungo la S.P. 44 in comune di Serra de' Conti (AN). Si tratta di un lotto di terreno della superficie di mq 8.559 posto immediatamente a ridosso della nuova strada di lottizzazione denominata via G. B. Nicolini. Il terreno ha forma rettangolare con lati di circa ml 91*94 ed è pianeggiante. Dista circa 1,2 km dal centro abitato di Serra de' Conti e circa 700 m dalla zona produttiva della stessa cittadina. Attualmente il terreno è inutilizzato. =====

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Al catasto di Ancona - comune di Serra de' Conti le unità immobiliari sono così riportate: ==

- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 12, particella n. 676, seminativo, classe 3, superficie Ha 00.85.59, R.D. € 28,73, R.A. € 35,36. =====

TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

I beni immobili oggetto di stima sono di proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1000/1000. Sono pervenuti alla società mediante atto di compravendita del 22/05/2006 rep. 70404 a firma notaio Biondi Federico di Senigallia (AN). =====

VERIFICHE URBANISTICHE E REGOLARITA' EDILIZIA

I terreni oggetto di stima sono compresi in zona D3 "Produttive speciali" nel Piano Regolatore del Comune di Serra de' Conti. Le opere di urbanizzazione previste dallo strumento di attuazione risultano completate. Per il lotto in esame il piano prevede una potenzialità edificatoria di mq 4.279,50 (Uf = 0,50 mq/mq) di superficie produttiva e/o terziaria.

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Considerate quindi le caratteristiche di ubicazione, posizione, conformazione geometrica, disposizione orografica, accessibilità; comodi e scomodi; le condizioni estrinseche ed intrinseche; i prezzi medi di mercato dei terreni considerando l'attuale andamento piuttosto sfavorevole per le aree edificabili, in relazione a quanto esposto ed alle accettabili condizioni di appetibilità commerciale, si ritiene congruo un prezzo medio di mercato allo stato attuale pari a 40,00 €/mq. Tale valore trova giustificazione con i valori delle aree edificabili stabiliti dal comune di Serra de' Conti per il calcolo dell'IMU, che per l'anno 2015 sono pari ad € 20,96 per la destinazione produttiva e terziaria.

Pertanto il valore del terreno stimato mediante il metodo sintetico-comparativo risulterà il seguente:

$$\text{Sup. totale mq } 8.559 * 40,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 342.360,00$$

Per quanto riguarda i valori da adottare nel procedimento di calcolo del valore di trasformazione dell'area possiamo assumere un valore medio ordinario degli immobili pari a 500,00 €/mq. Il valore adottato è stato confrontato inoltre con gli analoghi valori medi pubblicati dall'OMI per il 1° semestre 2015 (ultimi disponibili) che sono compresi tra 335 e 485 €/mq per la destinazione produttiva.

Volendo determinare il Valore di trasformazione dei terreni possiamo procedere con le seguenti considerazioni:

- Superficie coperta realizzabile mq 4.279,50

Costi di trasformazione:

- Costo medio di costruzione capannoni mq 4.279,50 * 380,00 €/mq = € 1.626.210,00
- Spese generali (spese tecniche, oneri finanziari) pari al 7% = € 113.834,70
- Utile di impresa pari al 10% = € 174.004,00

Ct = costo della trasformazione = € 1.914.048,70

Vbt = valore del bene trasformato = mq 4.279,50 * 500,00 €/mq = € 2.139.750,00

Vt = valore di trasformazione = Vbt - Ct = € 225.701,30

Riepilogando quindi le considerazioni effettuate abbiamo:

Terreno edificabile di superficie complessiva pari a mq 8.559

- Valore di mercato stimato mediante metodo diretto di confronto: € 342.360,00
- Valore di trasformazione: € 225.701,30
- Valore medio: € 284.030,65

7 - AREA URBANA AD USO PUBBLICO SITUATA NEL COMPARTO OP2 - MONTELABBATE

L'area urbana risulta compresa nel comparto di espansione produttiva di nuovo impianto denominato OP2 in comune di Montelabbate, loc. Osteria Nuova. Si tratta di un residuo di terreno sedime di una piccola porzione della strada di lottizzazione, pertanto è ad uso pubblico. Ha una superficie complessiva di mq 618. Deriva da una iniziativa di lottizzazione di terreni, probabilmente tralasciato negli atti di cessione al comune delle aree ad uso pubblico. =====

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Al catasto di Pesaro - comune di Montelabbate le unità immobiliari sono così riportate: ==

- area urbana censita al catasto fabbricati al foglio n. 5, particella n. 906, superficie mq 72, senza rendita; =====
- area urbana censita al catasto fabbricati al foglio n. 5, particella n. 907, superficie mq 472, senza rendita; =====
- area urbana censita al catasto fabbricati al foglio n. 5, particella n. 908, superficie mq 37, senza rendita; =====
- area urbana censita al catasto fabbricati al foglio n. 5, particella n. 909, superficie mq 2, senza rendita; =====
- area urbana censita al catasto fabbricati al foglio n. 5, particella n. 910, superficie mq 1, senza rendita; =====
- area urbana censita al catasto fabbricati al foglio n. 5, particella n. 911, superficie mq

31, senza rendita; =====
area urbana censita al catasto fabbricati al foglio n. 5, particella n. 912, superficie mq
3, senza rendita. =====

TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Dalle visure catastali i beni immobili risultano di proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1000/1000. Sono pervenuti alla società mediante atto di compravendita del 18/11/2009 rep. 35639 a firma notaio Licini Cesare Mario di Pesaro (PU). Considerando la posizione e l'utilizzazione è necessario procedere ad una approfondita ricognizione degli atti di trasferimento per verificare la possibilità di cessione al comune dell'area. =====

Dalla documentazione tecnica fornita allo scrivente risulta che la società ALPHA 2013 S.r.l. sia titolare di un diritto di edificazione (cessione di cubatura) per i terreni censiti al foglio n. 5, particelle n. 776 - 778 - 779. L'esame della documentazione non fornisce ulteriori indicazioni circa la reale consistenza del diritto in questione e della sua reale efficacia. che andranno quindi ulteriormente verificate. =====

VERIFICHE URBANISTICHE E REGOLARITA' EDILIZIA

Nel Piano Regolatore del comune di Montelabbate i terreni oggetto di stima sono compresi in zona D4 - Ad uso produttivo secondario di nuovo impianto.

Nella documentazione tecnica fornita è allegata una tavola grafica indicante la variante allo strumento vigente per il comparto OP2, datata aprile 2015, senza firma. Tale elaborato conferma a favore della società Alpha 2013 S.r.l. una potenzialità edificatoria per la realizzazione di 529 mq di SUL a destinazione produttiva. Non sono state fornite allo scrivente informazioni circa la validità e l'efficacia dei diritti citati e pertanto la verifica di regolarità urbanistica è subordinata ad una approfondita verifica della titolarità. =====

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

L'area di proprietà di mq 618 non ha valore commerciale in quanto coincidente con il sedime della strada di nuova lottizzazione e quindi ad uso pubblico. Da verificare la possibilità di trasferimento della stessa al comune di Montelabbate.

Relativamente al diritto di edificazione, subordinando la validità della stima alla verifica della reale titolarità del diritto, si può procedere mediante il metodo del valore di trasformazione. Per quanto riguarda i valori da adottare nel procedimento di calcolo del valore di trasformazione dell'area possiamo assumere un valore medio ordinario degli immobili pari a 730,00 €/mq. Il valore adottato è stato confrontato inoltre con gli analoghi valori medi pubblicati dall'OMI per il 1° semestre 2015 (ultimi disponibili) che sono compresi tra 550 e 700,00 €/mq.

Volendo determinare il Valore di trasformazione dei terreni possiamo procedere con le seguenti considerazioni:

- SUL realizzabile mq 529,00

Costi di trasformazione:

- Costo medio di costruzione immobili mq 529,00 * 480,00 €/mq =	€ 253.920,00
- Spese generali (spese tecniche, oneri finanziari) pari al 10% =	€ 25.932,00

- Utile di impresa pari al 10% =	€ 27.931,20
Ct = costo della trasformazione =	€ 307.243,20
Vbt = valore del bene trasformato = mq 529,00 * 730,00 €/mq =	€ 386.170,00
Vt = valore di trasformazione = Vbt - Ct =	€ 78.926,80

8 - FABBRICATO AD USO CABINA ELETTRICA SITUATO IN VIA LIGURIA - PESARO

Il fabbricato è costituito da un monoblocco prefabbricato in calcestruzzo armato appoggiato al terreno ad uso cabina di trasformazione elettrica della rete ENEL. E' situato all'interno del piazzale ad uso parcheggio di un complesso di immobili a destinazione produttiva situato al termine di via Liguria. Residua probabilmente da una iniziativa di sviluppo immobiliare ed è rimasta in capo alla società che ha realizzato le opere. Attualmente la cabina è regolarmente in funzione. =====

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Al catasto di Pesaro - comune di Pesaro le unità immobiliari sono così riportate: ==

- Opificio censito al catasto fabbricati al foglio n. 36, particella n. 625, Zona cens. 2, cat. D/1, rendita € 82,00. =====

TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Dalle visure catastali i beni immobili risultano di proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1000/1000. Dalle visure catastali l'immobile risulta di nuova costituzione pertanto probabilmente è stato costruito dalla stessa società proprietaria.

Sull'immobile esiste quasi sicuramente una servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.A. della quale non noti gli estremi dell'atto notarile di costituzione. =====

VERIFICHE URBANISTICHE E REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato si trova in un'area di parcheggio di un complesso di edifici a destinazione produttiva di recente realizzazione. Considerando la reale consistenza degli immobili e la mancanza di potenzialità edificatoria si omettono le verifiche urbanistiche. =====

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Considerate quindi le caratteristiche reali sopra riportate si ritiene che l'immobile non abbia un valore commerciale. Da verificare la possibilità di trasferimento dell'immobile ai proprietari del piazzale e dei fabbricati serviti. =====

9 - FRUSTOLO DI TERRENO IN STRADA DEI CACCIATORI - PESARO

Il terreno risulta situato ai bordi della sede stradale di via dei Cacciatori. Ha una superficie complessiva di mq 207. Residua probabilmente da una iniziativa di sviluppo immobiliare, tralasciato negli atti di trasferimento delle proprietà e delle utilità comuni. Attualmente il

terreno è incolto. =====

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Al catasto di Pesaro - sezione di Pesaro le unità immobiliari sono così riportate: ==

- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 38, particella n. 865, seminativo arborato, classe 1, superficie Ha 00.00.45, R.D. € 0,33, R.A. € 0,26; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 38, particella n. 890, seminativo arborato, classe 1, superficie Ha 00.01.55, R.D. € 1,12, R.A. € 0,88; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 38, particella n. 892, seminativo arborato, classe 1, superficie Ha 00.00.07, R.D. € 0,05, R.A. € 0,04. =====

TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

I beni immobili oggetto di stima sono di proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1000/1000. Sono pervenuti alla società mediante tre atti di compravendita. La particella n. 865 con atto del 08/02/2008 rep. 19369 a firma notaio Rossi Luisa di Pesaro (PU); la particella n. 890 con atto del 31/07/2008 rep. 33850 a firma notaio Licini Cesare Mario di Pesaro (PU); la particella n. 892 con atto del 31/07/2008 rep. 33848 a firma stesso notaio Licini. =====

VERIFICHE URBANISTICHE E REGOLARITA' EDILIZIA

Il terreno risulta situato in adiacenza alla sede stradale ed è interamente ricompreso in zona M2 - Strade di attraversamento di nuova previsione. Pertanto risulta nulla la potenzialità edificatoria. =====

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Per la determinazione del valore dei terreni si fa riferimento a quanto indicato per gli immobili di cui al n. 2 della presente stima. Si adotta quindi un prezzo medio di mercato allo stato attuale pari a 15,00 €/mq.

Pertanto il valore dei terreni stimato mediante il metodo sintetico-comparativo risulterà il seguente:

$$\text{Sup. totale mq } 207 * 15,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.105,00$$

10 - FRUSTOLO DI TERRENO LOTTO "EX 148" IN STRADA DEI CACCIATORI - PESARO

Il terreno risulta situato lungo una strada privata che da strada dei Cacciatori accede a delle proprietà limitrofe. Ha una superficie complessiva di mq 207. Ha una lunghezza di circa 105 per una larghezza media di ml 2. Residua probabilmente da una iniziativa di sviluppo immobiliare. Attualmente il terreno è occupato dal sedime di una strada privata a fondo bianco. =====

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Al catasto di Pesaro - sezione di Pesaro le unità immobiliari sono così riportate: ==

- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 36, particella n. 783, seminativo



- arborato, classe 1, superficie Ha 00.00.71, R.D. € 0,51, R.A. € 0,40; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 36, particella n. 785, seminativo arborato, classe 1, superficie Ha 00.00.50, R.D. € 0,36, R.A. € 0,28; =====
- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 36, particella n. 790, seminativo arborato, classe 1, superficie Ha 00.00.86, R.D. € 0,62, R.A. € 0,49; =====

TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

I beni immobili oggetto di stima sono di proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1000/1000. Non sono state fornite indicazioni circa la provenienza non riportata nelle visure catastali. =====

VERIFICHE URBANISTICHE E REGOLARITA' EDILIZIA

Considerando la reale consistenza degli immobili e la mancanza di potenzialità edificatoria si omettono le verifiche urbanistiche.

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Considerate quindi le caratteristiche reali sopra riportate si ritiene che l'immobile non abbia un valore commerciale. Da verificare la possibilità di trasferimento dello stesso agli utilizzatori della strada privata.

11 - FRUSTOLO DI TERRENO AD USO PARCHEGGIO SITUATO IN P.LE MARIO RICCI - PESARO

Il terreno risulta compreso nel piazzale anteriore di un fabbricato ad uso terziario di recente costruzione situato lungo via Mario Ricci in comune di Pesaro. Ha una superficie complessiva di mq 252. Residua probabilmente da una iniziativa di sviluppo immobiliare, tralasciato negli atti di trasferimento delle proprietà e delle utilità comuni. Attualmente il terreno è utilizzato ad uso aree di parcheggio del fabbricato. =====

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Al catasto di Pesaro - sezione di Pesaro le unità immobiliari sono così riportate: ==

- terreno agricolo censito al catasto terreni al foglio n. 30, particella n. 530, seminativo, classe 3, superficie Ha 00.02.52, R.D. € 1,17, R.A. € 1,24. =====

TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Dalle visure catastali i beni immobili risultano di proprietà della società ALPHA 2013 S.r.l. per la quota di 1000/1000. Considerando la posizione e l'utilizzazione è necessario procedere ad una approfondita ricognizione degli atti di trasferimento per verificare i reali diritti di proprietà e/o di utilizzo. =====

VERIFICHE URBANISTICHE E REGOLARITA' EDILIZIA

Considerando la reale consistenza degli immobili e la mancanza di potenzialità edificatoria si omettono le verifiche urbanistiche.



DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Considerate quindi le caratteristiche reali sopra riportate si ritiene che l'immobile non abbia un valore commerciale. Da verificare la possibilità di trasferimento degli stessi ai proprietari del piazzale qualora la verifica sul titolo di proprietà non fornisca ulteriori elementi probatori.

CONCLUSIONI

Riepilogando sinteticamente tutte le valutazioni eseguite per ogni singolo lotto immobiliare, ricordando tutte le condizioni tecniche e documentali riportate in premessa, si fornisce il seguente quadro riassuntivo.

1 - TERRENO EDIFICABILE LOCALITA' VILLA CECCOLINI DI PESARO

Comune di Pesaro (PU), località Villa Ceccolini

Censito al C.T. di Pesaro - sezione Ginestreto, foglio n. 4, particelle n. 125 - 127

Valore di stima (arrotondato): € 133.000,00 (Euro centotrentatremila/00)

2 - TERRENI AGRICOLI LOCALITA' SELVAGROSSA DI PESARO

Comune di Pesaro (PU), località Selvagrossa

Censiti al C.T. di Pesaro - sezione Pesaro, foglio n. 30, particelle n. 66-109-275-436-487-600-602-620-819; foglio n. 32, particelle n. 209-210-369-372-374-375-392

Valore di stima (arrotondato): € 152.000,00 (Euro centocinquantaduemila/00)

3 - TERRENO EDIFICABILE LOCALITA' BORGHERIA - STRADA DEI CACCIATORI - PESARO

Comune di Pesaro (PU), strada dei Cacciatori

Censito al C.T. di Pesaro - sezione Pesaro, foglio n. 36, particella n. 777

Valore di stima (arrotondato): € 593.000,00 (Euro cinquecentonovantatremila/00)

4 - COMPARTO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E COMMERCIALE LOCALITA' PONTE ARMELLINA - URBINO

Comune di Urbino (PU), loc. Ponte Armellina

Censiti al C.T. di Urbino, foglio n. 53, particelle n. 362-363-365-368-370-371-373-376-378-380; foglio n. 54, particelle n. 208-210-213-284-287-288-289-290-291-292-293-294-297

Valore di stima (arrotondato): € 845.000,00 (Euro ottocentoquarantacinquemila/00)

5 - TERRENI IN PARTE AGRICOLI ED IN PARTE EDIFICABILI IN VIA RISARA - MONTELABBATE

Comune di Montelabbate (PU), via Risara

Censiti al C.T. di Montelabbate, foglio n. 9, particelle n. 70-112; C.F. di Montelabbate foglio n. 9, particella n. 73-sub.8 (ex sub.7/parte)



Valore di stima (arroton.): € 1.530.000,00 (Euro unmilione cinquecentotrentamila/00)

6 - TERRENO EDIFICABILE VIA G. B. NICOLINI - SERRA DE' CONTI

Comune di Serra de' Conti (AN), via G. B. Nicolini
Censito al C.T. di Serra de' Conti, foglio n. 12, particella n. 676

Valore di stima: € 284.000,00 (Euro duecentottantaquattromila/00)

7 - AREA URBANA AD USO PUBBLICO SITUATA NEL COMPARTO OP2 - MONTELABBATE

Comune di Montelabbate (PU), via M. Buonarrodi, comparto produttivo OP2
Censita al C.T. di Montelabbate, foglio n. 5, particelle n. 906-907-908-909-910-911-912

Valore di stima: € 79.000,00 (Euro settantanovemila/00)

8 - FABBRICATO AD USO CABINA ELETTRICA SITUATO IN VIA LIGURIA - PESARO

Comune di Pesaro (PU), via Liguria snc
Censito al C.F. di Pesaro, foglio n. 36, particella n. 625

Valore di stima: € 0,00 (Euro zero/00)

9 - FRUSTOLO DI TERRENO IN STRADA DEI CACCIATORI - PESARO

Comune di Pesaro (PU), strada dei Cacciatori
Censito al C.T. di Pesaro - sezione Pesaro, foglio n. 38, particelle n. 865-890-892

Valore di stima (arrotondato): € 3.000,00 (Euro tremila/00)

10 - FRUSTOLO DI TERRENO LOTTO "EX 148" IN STRADA DEI CACCIATORI - PESARO

Comune di Pesaro (PU), strada dei Cacciatori
Censito al C.T. di Pesaro - sezione Pesaro, foglio n. 36, particelle n. 783-785-790

Valore di stima: € 0,00 (Euro zero/00)

11 - FRUSTOLO DI TERRENO AD USO PARCHEGGIO SITUATO IN P.LE MARIO RICCI - PESARO

Comune di Pesaro (PU), p.le M. Ricci
Censito al C.T. di Pesaro - sezione Pesaro, foglio n. 30, particella n. 530

Valore di stima: € 0,00 (Euro zero/00)

Si assume un valore di stima dell'intero compendio immobiliare pari a:

Valore = € 3.619.000,00
(Diconsi Euro tremilione seicentodiciannovemila/00)



In osservanza all'incarico ricevuto, ritenendo di avere svolto compiutamente l'incarico affidatogli, svincolato da interessi di sorta e con la dovuta professionalità, il sottoscritto chiude la relazione di stima, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Con Osservanza.

Cagli (PU), 22 febbraio 2016

Il Tecnico

Dott. Ing. FABIO VERNARECCI



Allegati:

- 1) Stralcio aerofotografico con individuazione degli immobili identificati al n. 1;
- 2) Estratto di mappa catastale con evidenziate le particelle identificate al n. 1;
- 3) Stralcio PRG vigente comune di Pesaro con evidenziate le aree identificate al n. 1;
- 4) Stralcio aerofotografico con individuazione degli immobili identificati al n. 2;
- 5) Estratti di mappa catastale con evidenziate le particelle identificate al n. 2;
- 6) Stralcio PRG vigente comune di Pesaro con evidenziate le aree identificate al n. 2;
- 7) Stralcio aerofotografico con individuazione degli immobili identificati ai n. 3-9-10;
- 8) Estratti di mappa catastale con evidenziate le particelle identificate ai n. 3-9-10;
- 9) Stralcio PRG vigente comune di Pesaro con evidenziate le aree identificate al n. 3-9-10;
- 10) Stralcio aerofotografico con individuazione degli immobili identificati al n. 4;
- 11) Estratti di mappa catastale con evidenziate le particelle identificate al n. 4;
- 12) Stralcio PRG vigente comune di Urbino con evidenziate le aree identificate al n. 4;
- 13) Stralcio aerofotografico con individuazione degli immobili identificati al n. 5;
- 14) Estratto di mappa catastale con evidenziate le particelle identificate al n. 5;
- 15) Stralcio PRG vigente comune di Montelabbate con evidenziate le aree identificate al n. 5;
- 16) Stralcio aerofotografico con individuazione dell'immobile identificato al n. 6;
- 17) Estratto di mappa catastale con evidenziata la particella identificata al n. 6;
- 18) Stralcio PRG vigente comune di Serra de' Conti con evidenziata l'area identificata al n. 6;
- 19) Stralcio aerofotografico con individuazione degli immobili identificati al n. 7;
- 20) Estratto di mappa catastale con evidenziate le particelle identificate al n. 7;
- 21) Stralcio PRG vigente comune di Montelabbate con evidenziate le aree identificate al n. 7;
- 22) Estratto di mappa catastale con evidenziata la particella identificata al n. 8;
- 23) Estratto di mappa catastale con evidenziata la particella identificata al n. 11.



n. 137/16 S.I.G.P

UFFICIO del GIUDICE di PACE di URBINO

Addì 22.02.2016

VERBALE di ASSEVERAZIONE di PERIZIA TECNICA

L'anno duemilasedici, addì ventidue del mese di febbraio, nella sede dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere, è comparso l'Ing. Fabio Vernarecci, iscritto all'Albo Professionale – Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro e Urbino – al n. 812, con Studio in Cagli (PU), della cui identità io Cancelliere sono certo, nella sua qualità di perito ha chiesto di asseverare con giuramento l'allegata perizia.

Il sottoscritto Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la seguente formula: ***"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi spetti la verità"***.

Perché consti quanto sopra, si è redatto il presente verbale che viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito

Il Cancelliere

dott. Angelo Clini


