

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

DI UN ALLOGGIO CON LOCALE DI DEPOSITO-MAGAZZINO E DI UN
TERRENO AGRICOLO COMPRESI IN UN FABBRICATO SITO IN SAN
LORENZO IN CAMPO VIA SAN VITO SUL CESANO

COMMITTENTE:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Mandato o incarico

Il Signor _____ nat. _____ (PU) cod. fisc. _____, ha incaricato la sottoscritta Geometra Laura Carboni, con studio in San Lorenzo in Campo Via A. Gramsci n. 31 ed iscritto all'albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 1480, di determinare il valore di mercato di un alloggio con locale di deposito-magazzino pertinenziali, compresi in un fabbricato a destinazione residenziale, ed un terreno agricolo, il tutto in via San Vito Sul Cesano del Comune di San Lorenzo in Campo.

Effettuati i necessari sopralluoghi per esperire le indagini di rito e raccogliere le informazioni necessarie si passa alla descrizione dell'immobile oggetto di stima per poi identificarne le caratteristiche e formularne la valutazione.

Descrizione immobile

Inquadramento territoriale

Il fabbricato ricade all'interno di una zona periferica, nel margine sud dalla parte più densamente edificata, del centro del comune di San Lorenzo in Campo, dal quale si trova a poca distanza (circa seicento metri) e ben collegato attraverso una buona rete viaria. L'intero comparto è composto da diversi edifici per lo più bifamiliari con caratteristiche simili.

L'area edificabile fa parte della corte di pertinenza dell'immobile oggetto di stima.



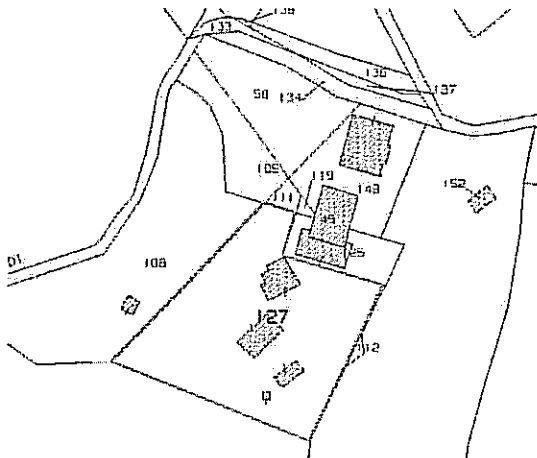
STUDIO TECNICO CARBONI GEOM. LAURA

Caratteristiche immobile



LOTTO 1 - Fabbricato, avente una superficie coperta di circa 110 m² costruito da oltre quarant'anni, su di un lotto di 1.000 m², avente parti non edificate destinate a percorsi pedonali e carrabili, parcheggi e giardini esclusivi delle unità abitative.

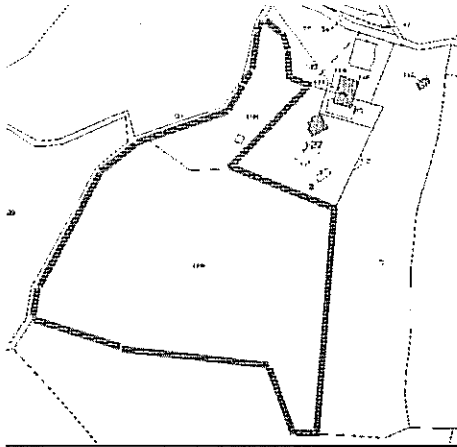
Nell'edificio principale, di pianta pressoché quadrata, trovano spazio due alloggi (uno al piano terra e uno al piano primo).



Fabbricati accessori annessi oltre ad una U.I.U. collabente non più presente, aventi una superficie coperta di circa 93 m² costruiti da oltre quarant'anni, su di un lotto di 2.230 m², avente parti non edificate destinate a giardini esclusivi delle unità abitative.

Nell'edificio principale, di pianta pressoché quadrata, trovano spazio un locale di deposito e una legnaia mentre in quello più piccolo trova spazio una lavanderia.

STUDIO TECNICO CARBONI GEOM. LAURA



LOTTO 3

- Area rurale è costituita da due particelle adiacenti tra di loro ed alla corte del fabbricato oggetto della presente relazione, entrambi di forma non regolare ed aventi una superficie complessiva di 14.928 m².

Confina: a nord, in parte con corte di fabbricato residenziale e con terreni di altra proprietà una strada pubblica; a sud sempre con corte di altra proprietà; ad ovest con strada pubblica e ad corte di altra proprietà.

LOTTO 1

La struttura portante verticale del fabbricato principale è in muratura portante con solai, di piano e di copertura, costituiti da travetti prefabbricati in calcestruzzo (varesi) e tavelle. Il solaio di copertura è composto a padiglione.

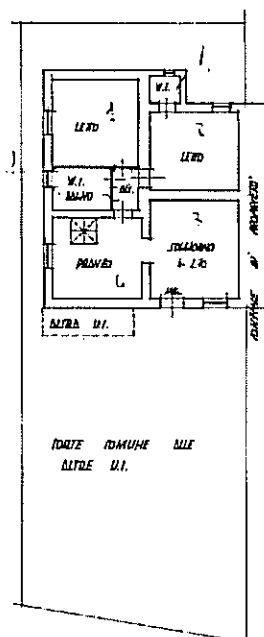
Le pareti sono intonacate con finitura di tipo civile. Il manto di copertura è con tegole "portoghesi" in laterizio. Le gronde e i discendenti sono in lamiera di rame. I serramenti sono in legno oscurati da scuroni in legno.

Il piazzale di accesso agli accessori è pavimentato con materiale arido (ghiaia) mentre il resto della corte è a verde.

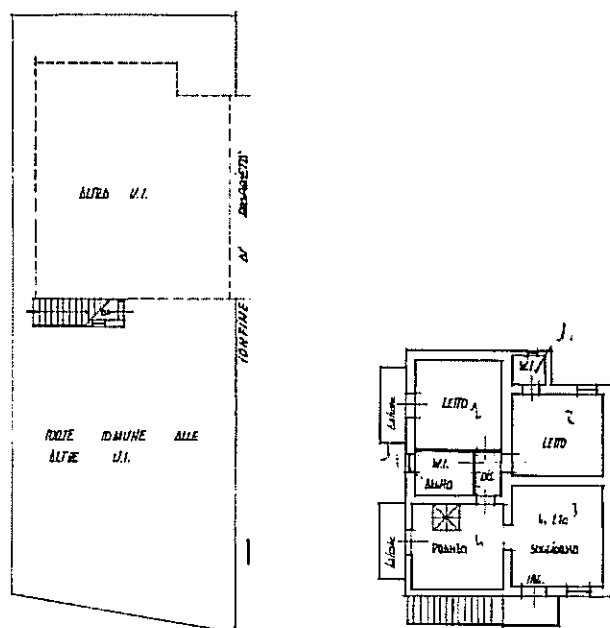
L'intero fabbricato ha un impianto di smaltimento delle acque reflue e meteoriche a dispersione.

Le porzioni immobiliari in esame sono quella al Piano Terra e al Piano Primo ed entrambe hanno una superficie calpestabile di circa 110 m². Si accede ad entrambi gli alloggi sul lato est: all'alloggio al Piano Terra direttamente dalla corte esterna, mentre al Piano Primo si accede mediante una scala esterna, avente soletta in cls con rivestimento in laterizio. Le abitazioni sono collegate tra di loro con una scala a chiocciola posta internamente.

STUDIO TECNICO CARBONI GEOM. LAURA



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Terra e Primo

STUDIO TECNICO CARBONI GEOM. LAURA

Nell'abitazione sono presenti: due camere matrimoniali, cucina, zona pranzo e soggiorno, disimpegno, due bagni e due balconi in quello al Piano Primo.

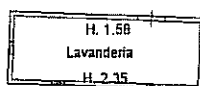
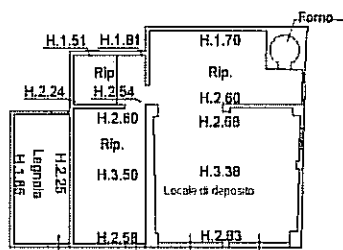
I vani abitativi hanno pavimenti e rivestimenti, porte interne, corpi radianti dell'impianto di riscaldamento, comandi e prese dell'impianto elettrico, sanitari dei bagni, balaustra e corrimano della scala per accedere ai bagni.

Le pareti divisorie dell'alloggio sono costituite da muratura di blocchi in laterizio dello spessore di 8 cm rivestite da intonaco con finitura di tipo civile. Gli impianti idrico potabile, elettrico e termico risalgono ai tempi della ristrutturazione del fabbricato.

Inoltre nel piano sottotetto, collegato all'alloggio mediante una scala, trova spazio una soffitta ad uso ripostiglio.

Fanno parte del compendio, come già scritto, anche un magazzino staccato dal fabbricato principale che si sviluppa su un solo piano e un altro corpo staccati tra di loro.

Si precisa inoltre che l'U.I.U. individuata catastalmente al fg. 16 part. 127 sub. 3 come unità collabente risulta essere demolita e totalmente rimossa per cui la superficie coperta di tale unità viene calcolata come corte comune.



Pianta Piano Terra

Dati urbanistici

Il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) comunale classifica l'ambito tra le Zona E1 Zone ad Uso Agricolo e le sue N.T.A., all'art. 6.8, ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tali aree stabilisce i seguenti parametri:

6.8.1. Generalità

Vengono considerate zone ad uso agricolo le parti del territorio comunale individuate nelle tavole grafiche del presente piano come zone omogenee "E" ai sensi del D.M.02.04.1968 n°1444.

I tali zone il Piano si attua applicando integralmente il disposto della L.R.13/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

STUDIO TECNICO CARBONI GEOM. LAURA

In tali zone sono consentiti tutti gli usi citati dall'art. 5.3. delle presenti N.T.A., nonché l'US11 di nuovo impianto.

Nei casi non regolamentati dalla L.R.13/90, per le distanze si fa riferimento all'art.6.1, commi 3 e seguenti del R.E.C.

6.8.2. Prescrizioni compositivo-costruttive

In tali zone si prescrivono le seguenti indicazioni costruttivo-compositive:

i tetti delle abitazioni dovranno essere del tipo a falde semplici, due falde rettangolari a colmo concorrente o a padiglione, con inclinazione delle falde compresa tra il 20% e il 40%;

Legittimità urbanistica

L'edificazione è stata intrapresa in data antecedente al 1^a settembre 1967 e successivamente sono stati legittimati i seguenti interventi edilizi:

- Condono Edilizio n. 432/1986 non definito relativo alla costruzione di un accessorio agricolo;
- Concessione Edilizia n. 2168/1987 per ristrutturazione fabbricato adibito ad abitazione;
- Concessione Edilizia n. 2370/1988 Variante alla Concessione n. 2168/1987 Nuova sistemazione ad ordinaria e straordinaria manutenzione, parziale ristrutturazione, varianti interne ed esterne;
- Pratica Edilizia n. 2371/1988 lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione-parziale ristrutturazione, varianti interne ed esterne ad un fabbricato accessorio (parere sfavorevole) riferito alla U.I.U. collabente non più presente in sito;
- Pratica Edilizia n. 2823/1991 lavori di adeguamento sismico, razionalizzazione copertura, varianti estetiche accessorio agricolo (pratica sospesa per carenza di documentazione) riferito anch'esso alla U.I.U. collabente non più presente in sito

Dati catastali

Le porzioni immobiliari al Catasto Fabbricati risultano così censite:

Abitazione P.T.

> Dati identificativi

Comune di SAN LORENZO IN CAMPO (H958)
(PS)
Foglio 16 Particella 125 Subalterno 1
Foglio 16 Particella 15 Subalterno 4

COSTITUZIONE del 26/09/1992 in atti dal 15/07/1993
(n. 2333.1/1992)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di SAN LORENZO IN CAMPO (H958)
(PS)
Foglio 16 Particella 45
Foglio 16 Particella 125

> Indirizzo

VIA SAN VITO SUL CESANO Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014
Pratica n. PS0113185 in atti dal 29/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35475.1/2014)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 222,08
Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 5,0 vani

CLASSAMENTO del 26/09/1992 in atti dal 06/10/1998
(n. 2333/1992)

Via Gramsci n. 31 - 61047 SAN LORENZO IN CAMPO (PS) - Cod.Fisc. CRB LRA 76C57 D488A Part.I.V.A. 01434880413
Tel./fax. 0721/776229 - Cell. 392/1238734

indirizzo posta elettronica geom.laura.carboni@alice.it PEC laura.carboni@pecaeometripu.it

STUDIO TECNICO CARBONI GEOM. LAURA

Abitazione P.P.

> Dati identificativi

Comune di SAN LORENZO IN CAMPO (H958)
(PS)
Foglio 16 Particella 45 Subalterno 5
Foglio 16 Particella 125 Subalterno 3

COSTITUZIONE del 26/09/1992 in atti dal 15/07/1993
(n. 2333/1/1992)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di SAN LORENZO IN CAMPO (H958)
(PS)
Foglio 16 Particella 45
Foglio 16 Particella 125

> Indirizzo

VIA SAN VITO SUL CESANO n. 29 Piano T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014
Pratica n. PS0113196 in atti dal 29/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36477.1/2014)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 222,09
Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 5,0 vani

CLASSAMENTO del 26/09/1992 in atti dal 08/10/1996
(n. 2333/1992)

Accessori P.T.

> Dati identificativi

Comune di SAN LORENZO IN CAMPO (H958)
(PS)
Foglio 16 Particella 127 Subalterno 2

COSTITUZIONE del 05/03/2007 Pratica n. PS0037227
in atti dal 05/03/2007 COSTITUZIONE (n. 405.1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di SAN LORENZO IN CAMPO (H958)
(PS)
Foglio 16 Particella 127

> Indirizzo

VIA SAN VITO SUL CESANO n. SNC Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014
Pratica n. PS0113188 in atti dal 29/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36479.1/2014)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 101,64
Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 92 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2008
Pratica n. PS0041028 in atti dal 05/03/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2437.1/2008)
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

STUDIO TECNICO CARBONI GEOM. LAURA

> Dati identificativi

Comune di SAN LORENZO IN CAMPO (H958)
(PS)
Foglio 16 Particella 127 Subaltemo 3.

COSTITUZIONE del 05/03/2007 Pratica n. PS0037227
in atti dal 05/03/2007 COSTITUZIONE (n. 403.1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di SAN LORENZO IN CAMPO (H958)
(PS)
Foglio 16 Particella 127

> Indirizzo

VIA SAN VITO SUL CESANO n. SNC Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014
Pratica n. PS0113189 in atti dal 29/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35480.1/2014)

> Dati di classamento

Categoria F/2^{di}

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014
Pratica n. PS0113189 in atti dal 29/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35480.1/2014)

Porzioni immobiliari al Catasto Terreni

> Dati identificativi

Comune di SAN LORENZO IN CAMPO (H958)
(PS)
Foglio 16 Particella 108

FRAZIONAMENTO del 05/06/1990 in atti dal
09/01/1990 (n. 983.900/1990)
Annotazione di immobile: GOMETRIA DA VERIFICARE

> Dati di classamento

Particella divisa in 2 porzioni
Totale particella:
Reddito dominicale Euro 2,01
agrario Euro 1,62
Superficie: 2.086 m²
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle eventuali deduzioni indicate in
tabella

TABELLA DI VARIAZIONE del 15/12/2011 Pratica n.
PS0241689 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE
DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.
23367.1/2011)
Annotazioni: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA
AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262, CONVERTITO
CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N.
286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2011)

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 1,24	Euro 0,77
Reddito agrario	Euro 1,24	Euro 0,38
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	609	1.459
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO
Classe	4	2

> Dati identificativi

Comune di SAN LORENZO IN CAMPO (H958)
(PS)
Foglio 16 Particella 126

FRAZIONAMENTO del 26/07/1992 Pratica n.
PS0020130 in atti dal 05/02/2007 (n. 1345.1/1992)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 39,79
agrario Euro 36,47
Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4
Superficie: 12.840 m²

FRAZIONAMENTO del 26/07/1992 Pratica n.
PS0020130 in atti dal 05/02/2007 (n. 1345.1/1992)

Consistenza

La determinazione della consistenza è finalizzata ad ottenere il valore della Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) più comunemente definita Superficie Commerciale, attraverso la misura delle aree che costituiscono un immobile quantificate in un'unità di

STUDIO TECNICO CARBONI GEOM. LAURA

misura condivisa (m²).

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1), ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);

Nella definizione della superficie principale non si tiene conto delle rampe d'accesso esterne non coperte; balconi, terrazzi e simili; porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio; oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Al fine della determinazione della Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) le consistenze esterne lorde rilevate sono ponderate attraverso specifici coefficienti in relazione alle diverse destinazioni dei locali che costituiscono le unità immobiliari. Il Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa definisce il criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e i seguenti coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%
- balconi (con vista) 30%
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo:
 - o accessibile dall'interno dell'alloggio 15%
 - accessibile dalla scala condominiale 5%
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale 35%
- verande:
 - dotate di finiture analoghe all'abitazione principale 80%
 - veranda non abitabile 60%
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile:

STUDIO TECNICO CARBONI GEOM. LAURA

- o con altezza minima superiore a m 1,80 80%
- con altezza minima superiore a m 1,50 70%
- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile:
 - se con alberi ad alto fusto 15%
 - altrimenti 10%

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%
- autorimessa/garage 50%
- posto auto coperto 30%

Nel caso in esame la Superficie Convenzionale Vendibile è così determinata:

DESTINAZIONE	ACRON.	INDICE	SUP MISURATA	SCV
SUPERFICIE PRINCIPALE ALLOGGIO P.T.	SI	1,00	83,00	83,00
SUPERFICIE PRINCIPALE ALLOGGIO P.P.	SI	1,00	83,00	83,00
SUPERFICIE BALCONI	SUB	0,30	8,56	2,56
SUPERFICIE ACCESSORI	SPO	0,25	95,38	23,84
SUPERFICIE GIARDINO PRIVATO	SPT	0,10	2.340,12	234,01
TOTALE			2.610,06	435,41

Si sottolinea che gli stessi criteri sono stati adottati anche per il calcolo delle consistenze degli immobili inclusi nel campione dei comparables, riportati nei paragrafi successivi.

Criteri e procedimenti

Una breve premessa teorica trova motivo di essere introdotta in questo documento al solo scopo di comprendere al meglio le note e le motivazioni riportate nei successivi paragrafi.

È necessario iniziare con il condividere cosa si intende per Valore di Mercato di un immobile, definizione non direttamente presente nel nostro ordinamento, salvo ricondurla al valore di comune commercio o al valore normale. Per disporre di una definizione condivisa è necessario quindi riferirsi al Regolamento 575/2013/UE all'art. 4 comma 1 punto 76) ovvero: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".

I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre: del confronto di mercato; della capitalizzazione dei redditi futuri ovvero dei costi e dei ricavi futuri; dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo

STUDIO TECNICO CARBONI GEOM. LAURA

del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione oltre all'analisi dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi.

Nel caso di specie, per evidenza mercantile (localizzazione, tipologia, destinazione, funzione, mercato), si assumono le destinazioni esistenti e il valore sarà con il metodo del confronto.

Nella zona in esame la gran parte dell'ultimo decennio si è caratterizzato per un ridotto volume delle compravendite, a causa della congiuntura economica negativa che ha colpito pesantemente l'economia. La citata crisi economica, nell'arco temporale sopra descritto, ha determinato la propensione a non realizzare nuovi insediamenti residenziali sulle aree disponibili e neanche ad intraprendere attività di urbanizzazione delle aree destinate dallo strumento urbanistico a tale scopo.

Il confronto con i valori di compravendite di immobili simili e appartenenti allo stesso segmento di mercato risulta non agevole per una ridotta disponibilità di dati oggettivi recenti. Nonostante questa condizione, si ritiene che l'applicazione del metodo del confronto di mercato sia il più diretto e probante per valutare questo immobile.

Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate (OMI)

Le quotazioni immobiliari semestrali raccolte e pubblicate dall'Agenzia delle Entrate individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al m², dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Provincia: PESARO
Comune: SAN LORENZO IN CAMPO
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA SCARSAMENTE INSEDIATA
Codice di zona: R1
Microzona catastale: n. 0
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	830	L	2,3	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	770	L	2,4	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	810	1150	L			

Provincia: PESARO
Comune: SAN LORENZO IN CAMPO
Epoca: ANNO 2021 - 2° semestre
Fascia/Zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA SCARSAMENTE INSEDIATA
Codice di zona: R1
Microzona Catastale: n. 0
Superficie: LORDA
Stato conservativo: NORMALE

ZONA	DESCRIZIONE TIPOLOGIA	COMPR. MIN euro/m ²	COMPR. MAX euro/m ²	LOCAZ. MIN euro/m ²	LOCAZ. MAX euro/m ²
R1	Abitazioni civili	590	830	2,3	3,1

STUDIO TECNICO CARBONI GEOM. LAURA

R1	Abitazioni di tipo economico	590	770	2,4	2,6
P1	Ville e Villini	810	1150		

ZONA	DESCRIZIONE ZONA
B1	Centrale/Centro storico
D2	Periferica
E2	Località Miralbello
R1	Zona agricola scarsamente insediata

Nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto individuano un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni **ordinarie**.

I valori minimi e massimi sono riferiti, difatti, all'ordinarietà e vengono, pertanto, escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

La determinazione di tali valori, proprio perché estesa a tutto il patrimonio immobiliare ubicato sul territorio nazionale e non solo agli immobili compravenduti o locati, preclude inevitabilmente, per costi, risorse e disponibilità dei dati, il ricorso esclusivo a modelli statistico-econometrici rappresentativi del mercato.

Tale aspetto conduce a un modello di riferimento per la costruzione della banca dati OMI fondato sull'expertise, supportato dall'inferenza statistica ove possibile.

È evidente, quindi, che le quotazioni diventano non la misura, più o meno fedele, del valore economico che esprime l'incontro tra domanda e offerta, ma il valore della "ricchezza" potenzialmente contenuta in media e per unità di superficie nello stock esistente in un dato territorio (zona OMI).

Valutazione mediante confronto dell'alloggio e magazzino – Lotto 1

È un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti nonché ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Ai fini della comparazione da un lato si dispone dell'immobile oggetto di stima (*subject*), del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo di vendita o sul canone di locazione e dall'altro di un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (*comparables*), aventi le stesse caratteristiche del *subject*.

La metodologia estimativa del confronto prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

- selezione di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti i prezzi di vendita e/o il canone di locazione e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo e/o del canone;
- eventuale riallineamento dei prezzi e dei canoni dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al *subject*, per epoca e localizzazione, tramite parametri correttivi, per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare;

STUDIO TECNICO CARBONI GEOM. LAURA

- verifica che ciascun prezzo non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

Comparabili

Nel caso in esame si dispone per la comparazione estimativa del prezzo di vendita di un alloggio con autorimessa posto in un fabbricato simile, compravenduto tre anni fa circa al prezzo di € 230.000,00 (dati desunti da rogito stipulato in data luglio 2022), avente le stesse caratteristiche e Superficie Convenzionale Vendibile di 232,00 m²

Determinazione del Prezzo Unitario Medio

Dai dati descritti si ottiene un prezzo unitario di 991,38 euro/m², ottenuto dal rapporto tra prezzo di vendita dell'immobile preso in esame nella comparazione e la sua Superficie Commerciale Vendibile (230.000,00 : 232,00 = 991,38 euro/m²).

Determinazione del Prezzo Marginale (P_M)

Il Prezzo Marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo al variare della caratteristica. Può assumere: valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui non vi sono variazioni del prezzo. In questa valutazione si prende in esame la caratteristica del piano e della tipologia.

CARATTERISTICA	SUBJECT	COMPARABLES	VARIAZ. %
PIANTO TERRA	SECONDO SENZA ASCENSORE	TERRA	-10
TIPOLOGIA	ABITAZIONE PLURIFAMILIARI ELEMENTI IN COMPROPRIETÀ	CON BIFAMILIARE SU DUE PIANI	-3

Il Prezzo Marginale di euro 862,51 è ottenuto dalla riduzione del 13% del Prezzo Unitario Medio.

Valore di Mercato dell'immobile (VM_I)

La prima considerazione è che il valore attuale di vendita non è molto diverso da quello minimo rilevato dalla quotazione dell'OMI (riferite alla superficie lorda), che riporta per la stessa tipologia un intervallo che va da 590,00 a 830,00 euro/m². Pertanto saranno adottati arrotondamenti del prezzo medio unitario in difetto attribuendo un Prezzo Marginale (P_M) al metro quadrato di Superficie Commerciale Vendibile (SCV) di 710,00 euro.

Pertanto:

$$VM_I = P_M \cdot SCV$$

$$710,00 \cdot 447,95 = 318.044,50$$

Le spese per ristrutturare occorrenti per rendere moderno uno degli accessori che attualmente è dotato di impianti datati non più idonei, applicando i prezzi correnti, ammontano a circa 400,00 euro/mq. Tale importo è indicativo considerando interventi

STUDIO TECNICO CARBONI GEOM. LAURA

minimi di restauro senza demolizioni e ridistribuzioni spazi interni presi a confronto (*comparables*), nella quale sono stati realizzati circa gli stessi lavori occorrenti per ultimare il *subject*.

Pertanto sottraendo al valore sopraindicato di euro 318.044,50 l'importo dei lavori per "finire" le opere si ottiene un Valore di Mercato dell'Immobile di euro $400,00 \cdot 447,95 = 179.180,00$ che viene arrotondato ad euro **140.000,00 (centoquarantamila/00)**.

Valutazione mediante confronto area edificabile – Lotto 2

In questo caso si dispone per la comparazione estimativa solo del prezzo di mercato di terreni agricoli nella stessa zona.

Determinazione del Prezzo Unitario Medio

Nonostante è trascorso quasi un decennio dalla successione sopra menzionata, i dati delle rilevazioni di autorevoli fonti come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, registrano la tendenza di segno negativo dell'andamento dei valori immobiliari, nell'ultimo decennio.

Le aree rurali censite al foglio 16 particelle 108 e 126 ricadono in E1 Zone ad Uso Agricolo, hanno una superficie 14.928,00 m² e nessuna potenzialità edificatoria la quale può avere un valore unitario pari ad 1,4 euro/m².

Determinazione del Prezzo Marginale (P_M)

Il Prezzo Marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo al variare della caratteristica. Può assumere: valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un incremento del prezzo; valori negativi nel caso in cui corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in non vi sono variazioni del prezzo.

Poiché è difficile attribuire queste riduzioni per mancanza di condizioni, necessari per fornire elementi di valutazione, si ritiene di non applicare alcuna riduzione.

Valore di Mercato dell'immobile (VM_I)

Stabilito un Prezzo Marginale (P_M) al metro quadrato di Superficie (S) di 1,40 euro (arrotondato) per le porzioni di area ricadenti in E1 Zone ad Uso Agricolo, con la formula $VM_I = P_M \cdot S$ si ottiene:

Zona	Prop. %	Particella	Prezzo (P _M) euro	Superficie (S) m ²	Valore (VM _I) euro
B2	100	108	1,40	2.088,00	2.923,20
B2	100	126	1,40	12.840,00	17.976,00
TOTALE				14.928,00	20.899,20

Il Valore di Mercato dell'Immobile è di euro **21.000,00 (ventunomila/00)**.

CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico affidatomi, la sottoscritta ha individuato il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della perizia in euro 140.000,00 (centoquaranta/00)

STUDIO TECNICO CARBONI GEOM. LAURA

relativamente all'alloggio e annessi locali magazzini e in euro 21.000,00 (ventunomila/00) i terreni agricoli.

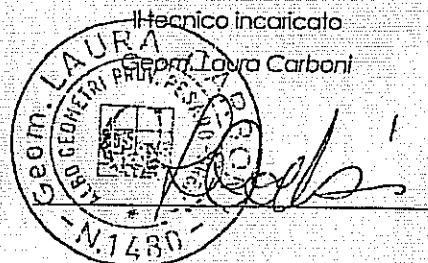
Si precisa inoltre che il Condono Edilizio n. 432/1986 non definito relativo alla costruzione di un accessorio agricolo dovrà essere concluso facendone nuova richiesta in comune.

Dichiarazione

Il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ha agito secondo gli standard etici e professionali;
- è in possesso dei requisiti per lo svolgimento della professione;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ha ispezionato personalmente la proprietà.

San Lorenzo in Campo, 06.03.2025



Allegati:

- Allegato A - Visure catastali
- Allegato B - Estratto di mappa
- Allegato C - Estratto Piano Regolatore
- Allegato D - Rilievo fotografico

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2025

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN LORENZO IN CAMPO (H958) provincia PESARO



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 4, di catasto terreni 2



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di SAN LORENZO IN CAMPO (H958)
(PS)

Foglio 16 Particella 125 Subalterno 1

Foglio 16 Particella 45 Subalterno 4

COSTITUZIONE del 26/09/1992 in atti dal 15/07/1993
(n. 2333.1/1992)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SAN LORENZO IN CAMPO (H958)
(PS)

Foglio 16 Particella 45

Foglio 16 Particella 125

> Indirizzo

VIA SAN VITO SUL CESANO Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014
Pratica n. PS0113185 in atti dal 29/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36476.1/2014)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 222,08

Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 5,0 vani

CLASSAMENTO del 26/09/1992 in atti dal 08/10/1998
(n. 2333/1992)

Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2025
Ora: 11:13:50
Numero Pratica: T158904/2025
Pag: 2 - Segue

> **Dati di superficie**

Totale: 110 m²

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 110 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
26/09/1992, prot. n. 2333



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN LORENZO IN CAMPO (H958)**
(PS)

Foglio 16 Particella 45 Subalterno 5

Foglio 16 Particella 125 Subalterno 3

COSTITUZIONE del 26/09/1992 in atti dal 15/07/1993
(n. 2333.1/1992)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN LORENZO IN CAMPO (H958)**
(PS)

Foglio 16 Particella 45

Foglio 16 Particella 125

> **Indirizzo**

VIA SAN VITO SUL CESANO n. 23 Piano T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014
Pratica n. PS0113186 in atti dal 29/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36477.1/2014)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 222,08**

Categoria A/3^o, Classe 1, Consistenza 5,0 vani

CLASSAMENTO del 26/09/1992 in atti dal 08/10/1998
(n. 2333/1992)

> **Dati di superficie**

Totale: 108 m²

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 104 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
26/09/1992, prot. n. 2333

Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2025
Ora: 11:13:50
Numero Pratica: T158904/2025
Pag: 3 - Segue



Immobile di catasto fabbricati -
n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN LORENZO IN CAMPO (H958)**
(PS)
Foglio 16 Particella 127 Subalterno 2

COSTITUZIONE del 05/03/2007 Pratica n. PS0037227
in atti dal 05/03/2007 COSTITUZIONE (n. 405.1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SAN LORENZO IN CAMPO (H958)**
(PS)
Foglio 16 Particella 127

> **Indirizzo**

VIA SAN VITO SUL CESANO n. SNC Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014
Pratica n. PS0113188 in atti dal 29/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36479.1/2014)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 101,64**
Categoria C/2^o, Classe 2, Consistenza 82 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2008
Pratica n. PS0041028 in atti dal 05/03/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2437.1/2008)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 72 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
05/03/2007, prot. n. PS0037227



Immobile di catasto fabbricati -
n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2025
Ora: 11:13:50
Numero Pratica: T158904/2025
Pag: 4 - Segue

› **Dati identificativi**

Comune di **SAN LORENZO IN CAMPO (H958)**
(PS)

Foglio 16 Particella 127 Subalterno 3

COSTITUZIONE del 05/03/2007 Pratica n. PS0037227
in atti dal 05/03/2007 COSTITUZIONE (n. 405.1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN LORENZO IN CAMPO (H958)**
(PS)

Foglio 16 Particella 127

› **Indirizzo**

VIA SAN VITO SUL CESANO n. SNC Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014
Pratica n. PS0113189 in atti dal 29/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36480.1/2014)

› **Dati di classamento**

Categoria F/2^d)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014
Pratica n. PS0113189 in atti dal 29/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36480.1/2014)

› **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 4 - totale righe intestati: 1**

›

1. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del
27/09/2009 - Voltura n. 5224.1/2010 - Pratica n.
PS0078320 in atti dal 31/05/2010

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

› **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di **SAN LORENZO IN CAMPO (H958)**

Numero immobili: 4 Rendita: euro 545,80 Vani: 10,0 Superficie: 82 m²

Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2025
Ora: 11:13:50
Numero Pratica: T158904/2025
Pag: 4 - Segue

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN LORENZO IN CAMPO (H958)**
(PS)

Foglio 16 Particella 127 Subalterno 3

COSTITUZIONE del 05/03/2007 Pratica n. PS0037227
in atti dal 05/03/2007 COSTITUZIONE (n. 405.1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN LORENZO IN CAMPO (H958)**
(PS)

Foglio 16 Particella 127

> **Indirizzo**

VIA SAN VITO SUL CESANO n. SNC Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014
Pratica n. PS0113189 in atti dal 29/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36480.1/2014)

> **Dati di classamento**

Categoria F/2^{da}

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014
Pratica n. PS0113189 in atti dal 29/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36480.1/2014)

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 4 - totale righe intestati: 1**

>

1. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del
27/09/2009 - Voltura n. 5224.1/2010 - Pratica n.
PS0078320 in atti dal 31/05/2010

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SAN LORENZO IN CAMPO (H958)

Numero immobili: 4 Rendita: euro 545,80 Vani: 10,0 Superficie: 82 m²



Immobile di catasto terreni - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN LORENZO IN CAMPO (H958)**
(PS)
Foglio 16 Particella 108

FRAZIONAMENTO del 05/06/1990 in atti dal
09/01/1996 (n. 983.900/1990)
Annotazione di immobile: GOMETRIA DA VERIFICARE

> **Dati di classamento**

Particella divisa in **2** porzioni
Totali particella:
Redditi: dominicale **Euro 2,01**
agrario **Euro 1,62**

Superficie: **2.088 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle eventuali deduzioni indicate in
tabella

TABELLA DI VARIAZIONE del 15/12/2011 Pratica n.
PS0241669 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE
DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.
23367.1/2011)

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA
AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO
CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N.
286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2011)

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 1,24	Euro 0,77
Reddito agrario	Euro 1,24	Euro 0,38
Deduzioni	-	-
Superficie m²	600	1.488
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO
Classe	4	2

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 5 - totale righe intestati: 1**

>

1. FRAZIONAMENTO del 05/06/1990 in atti dal
09/01/1996 (n. 983.900/1990)

Diritto di: Proprietà' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

› **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di SAN LORENZO IN CAMPO (H958)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 2,01** Reddito agrario: **euro 1,62** Superficie: **2.088 m²**



Immobile di catasto terreni - n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

› **Dati identificativi**

Comune di **SAN LORENZO IN CAMPO (H958)**
(PS)

Foglio **16** Particella **126**

FRAZIONAMENTO del 26/07/1992 Pratica n.
PS0020130 in atti dal 05/02/2007 (n. 1346.1/1992)

› **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 39,79**
agrario **Euro 36,47**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 4
Superficie: **12.840 m²**

FRAZIONAMENTO del 26/07/1992 Pratica n.
PS0020130 in atti dal 05/02/2007 (n. 1346.1/1992)

› **Intestazione attuale dell'immobile n. 6 - totale righe intestati: 1**

1. **FRAZIONAMENTO** del 26/07/1992 Pratica n.
PS0020130 in atti dal 05/02/2007 (n. 1346.1/1992)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/02/2025
Ora: 11:13:50
Numero Pratica: T158904/2025
Pag: 7 - Fine

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di SAN LORENZO IN CAMPO (H958)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 39,79 Reddito agrario: euro 36,47 Superficie: 12.840 m²

> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 4 Rendita: euro 545,80 Vani: 10,0 Superficie: 82 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 2 Reddito dominicale: euro 41,80 Reddito agrario: euro 38,09 Superficie: 14.928 m²

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) C/2: Magazzini e locali di deposito

d) F/2: Unità collabente



Scala 1:2000

Comune di San Lorenzo in Campo
Foglio 16
Particelle 45-125-127-108-126

ESTRATTO MAPPA E PRG (Zona agricola E1)

