

GIUDIZIO PERITALE



PREMESSA

Ad evasione dell'incarico conferitomi dalla signora
amministratrice unica della ditta
partita iva con sede in Colli al Metauro (PU) in via Flaminia Calcinelli
per la valutazione dell'immobile di seguito illustrato, il sottoscritto geometra **SAURO MERCANTINI** nato a Fano (PU) il 14 MARZO 1961, residente in Colli al Metauro (PU) via Caduti della Libertà Calcinelli, n°115, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pesaro Urbino al n°1429, fornisce la presente relazione di stima giurata riferita alla data del 01 gennaio 2024 contenente la descrizione dell'immobile sito in Colli al Metauro, al foglio 10 sez. A, mappale 332.

Lo scrivente, ritiene opportuno precisare di aver eseguito la valutazione dei beni dopo aver compiuto i sopralluoghi necessari ed assunte le informazioni ritenute opportune.

Sono state così messe a punto le richieste documentali e le metodologie di verifica tra cui sono state considerate anche le informazioni di carattere generale assunte con riferimento ad immobili simili presenti in zona.

PATRIMONIO IMMOBILIARE OGGETTO DALLA PRESENTE VALUTAZIONE DI STIMA

Quota (1/1) fabbricato e area di pertinenza in Comune di Colli al Metauro Fraz. Calcinelli via Flaminia n.189.

DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.C.E.U. Foglio 10 mappale 332 sez. A del Comune di Colli al Metauro.

Edificio a destinazione catastale "D/7" (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)

SITUAZIONE URBANISTICA

Essendo il massimo valore dell'immobile legato alla costruzione secondo i parametri edilizi presenti nel Piano di Recupero del Centro Antico, i quali presuppongono la demolizione delle costruzioni esistenti e la ricostruzione secondo gli indici di Piano, la legittimazione dello stato di fatto assume un valore non determinante nella valutazione complessiva.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è costituito da un'area situata in posizione centrale rispetto all'abitato di Calcinelli, sulla quale sorgono vari edifici di diversa tipologia e differenti epoche di costruzione comunque risalenti a circa cinquanta anni fa.

La destinazione funzionale delle costruzioni era quella di mattatoio, macellazione, lavorazione e conservazione di carni suine, ora in larga parte dismesse.

Dal punto di vista strutturale le costruzioni sono di tipo misto muratura-cemento armato con solai in latero-cemento e coperture in parte piane e in parte voltate.

A queste si aggiunge un piano interrato in pessimo stato di conservazione.

SITUAZIONE DEL FABBRICATO :

Edificio in mediocre stato di conservazione. L'immobile necessiterebbe di interventi di ristrutturazione.

UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile, ubicato in via Flaminia, è inserito all'interno del Piano di Recupero del Nucleo Antico della frazione Calcinelli all'interno del Comparto 2 con categoria d'intervento ammessa: ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico o demolizione e ricostruzione. Permette la realizzazione di edifici per un volume complessivo di mc. 10.000 con destinazione residenziale, commerciale, direzionale e per attività artigianali.

Tale area è ubicata in pieno centro storico, dista circa 300 m. dalla Chiesa parrocchiale Santa Croce e 600 m. dai complessi scolastici (materna ed elementare) esistenti.

L'accesso all'area è ottimo, direttamente da via Flaminia. L'ingresso alla Superstrada Fano-Grosseto dista circa 500 m.



CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile va considerata non tanto per gli edifici esistenti, quanto per la potenzialità edificatoria che i parametri e indici urbanistici ed edilizi rendono disponibile in questa proprietà.

Di seguito si riportano gli indici edilizi assegnati:

- Volume massimo ammesso mc. $5.000 + 5.000 =$ mc. 10.000
- Piani fuori terra n° 4
- Altezza massima ml. 14
- Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale, Direzionale, Commerciale, Attività artigianali di servizio compatibili con il tessuto urbano

Nella valutazione va tenuta in considerazione la possibilità di aggiungere le pertinenze realizzabili (garage, balconi, logge e terrazzi) valutabili in un 20% di superficie commerciale.

CALCOLO SUPERFICIE REALIZZABILE

Piano	Destinazione	Volume realizzabile	Superficie realizzabile
Terra/Primo Secondo/Terzo	Residenziale Commerciale Direzionale	mc. 10.000,00	mq. 3.333,00
Terra/Primo Secondo/Terzo/Interrato	Pertinenze +20% di superficie aggiuntiva		mq. 666,60

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Piano	Destinazione	Superficie realizzabile	parametro	Superficie commerciale
Terra/Primo Secondo/Terzo	Residenziale Commerciale Direzionale	mq. 3.333,00	100%	mq. 3.333,00
Terra/Primo Secondo/Terzo/Interrato	Pertinenze +20% di superficie aggiuntiva	mq. 666,60	50%	mq. 333,25
Totale				mq. 3.666,25

Si arrotonda a mq. 3.660,00

VALORE DELL'IMMOBILE:

Si ipotizza un valore medio di vendita pari a € 2.500,00/mq

Ricavo complessivo € 2.500,00/mq x 3.660,00 mq. = € 9.150.000,00

Costo della realizzazione e utile € 2.300,00/mq x 3.660,00 mq. = € 8.418.000,00

Valore immobile € 9.150.000,00 - € 8.418.000,00 = € 732.000,00

CONCLUSIONI:

Pertanto, in base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, un valore pari a **€ 732.000,00 (settecentotrentaduemila,00)**

- Allegato : Planimetria catastale





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Scala di riferimento: 1:2000

(D. DEL RETO-LIBRO 13 APRILE 1978, N. 42)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Saltara Via Flaminia

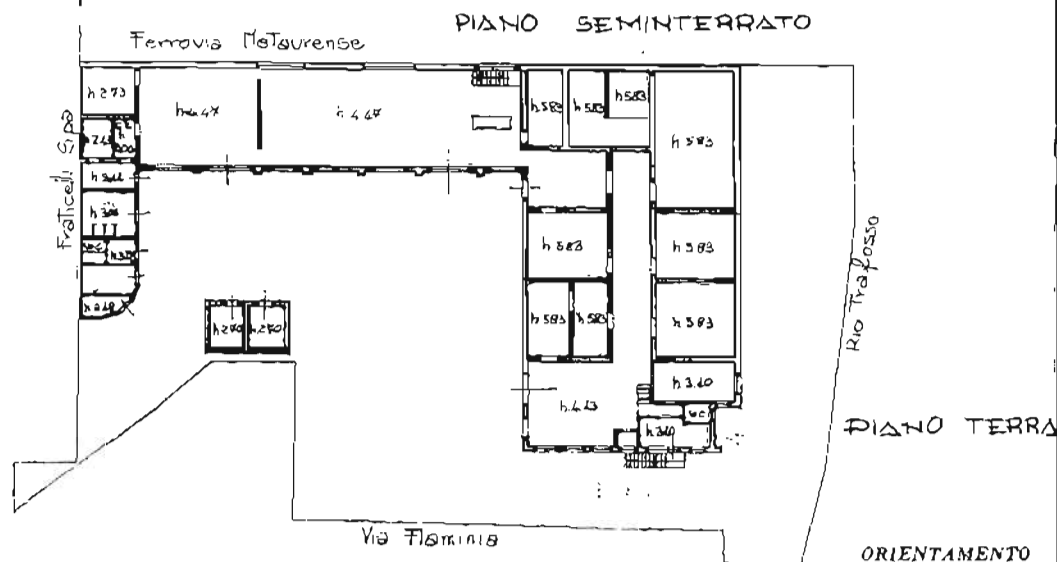
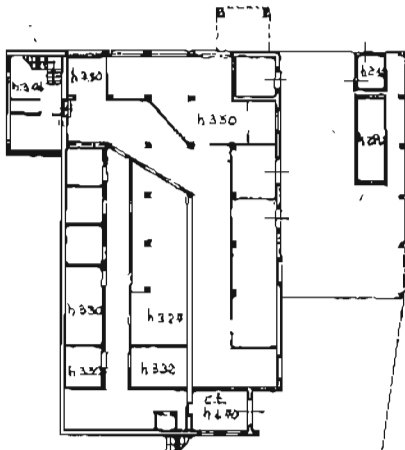
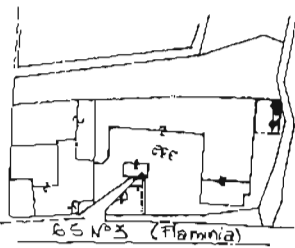
Ditta sede in Calcinelli di Saltara

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pesaro

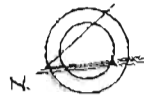
Lire 200

Al. A)

Com di Saltara
F. 10 Mapp. 332
Planimetria 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

In variazione per ampliamento, fusione e cambio di destinazione
dei mapp. 2/1 e 2/4 del F. 10
113

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21 APRILE 1988
PROT. N° 2866
F. 10
Mapp. 2 sub al. X
113

Compilata dal Geometra
Giuseppe Migliorini
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Pesaro
DATA 30/03/88
Firma: [Signature]





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI FANO

Via De Cuppis n.7 Tel 0721/887636 – Fax 0721/887658

R.G. N. 1020/2024

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno duemilaventiquattro (2024) addì quattro (04) del mese di ottobre

innanzi alla sottoscritta Pedaletti Patrizia, in qualità di Funzionario Giudiziario, è personalmente comparso il signor:

MERCANTINI SAURO nato a Fano (PU) il 14/03/1961
residente a COLLI AL METAURO (PU) Calcinelli, via Caduti della Libertà 115
identificato con documento PATENTE DI GUIDA n° U185N9213N
rilasciato da MIT-UCO il quale dichiara di essere iscritto
all'Albo dei Geometri di PESARO E URBINO al n° 1429

Il sig. Mercantini Sauro dichiara di aver redatto la perizia in data
30/09/2024, nell'interesse della sig.ra _____

_____ residente a Colli al Metauro (PU), via Figurina n.5.

Il Sig. Mercantini Sauro dichiara, inoltre, di non aver rapporti di parentela entro il 4° grado con la
Sig.ra _____

Accertata l'identità personale del comparso, questi è ammonito dell'importanza del giuramento,
nonché delle pene sancite dalla legge.

Il comparso presta il giuramento ripetendo la formula:

**“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI
AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITÀ”.**

Dopo di che il comparso conferma, in ogni sua parte, la sopra estesa dichiarazione.

Letto, confermato e sottoscritto.



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Avv. Patrizia Pedaletti)