



# COMUNE di FABRIANO

PROVINCIA DI ANCONA

## Assetto e Tutela del Territorio

### RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DI UN IMMOBILE SITO A FABRIANO LUNGO VIA DANTE

| IDENTIFICAZIONE DEL BENE             |  |                |         |    |  |           |           |
|--------------------------------------|--|----------------|---------|----|--|-----------|-----------|
| Localizzazione sul territorio        | Gli immobili oggetto di stima sono localizzati a Fabriano lungo via Dante all'altezza del distributore della <b>Petrolifera Adriatica s.p.a.</b>         |                |         |    |  |           |           |
| Individuazione catastale             | Catasto Terreni Fg 97 mappale 1205, 1206, 1136, 1137, 1138.  |                |         |    |  |           |           |
| Descrizione del terreno              | I terreni sono attualmente occupati come segue:<br>mapp 1205 dal piazzale del distributore di carburanti;<br>mapp 1206, 1136, 1137, 1138 da marciapiede. |                |         |    |  |           |           |
| Consistenza dei terreni              | Mq. 497 (superficie catastale totale)  |                |         |    |  |           |           |
| Intestazione catastale               | ESSO ITALIANA S.R.L. con sede in ROMA<br>Proprieta` per 1/1  |                |         |    |  |           |           |
| Caratteristiche censuarie            | Map.   | Qualità classe | Ha      | a  | ca                                       | red. dom. | red. agr. |
|                                      | 1205   | Seminativo 2   | 00      | 02 | 36                                       | € 0,67    | € 0.49    |
|                                      | 1206   | Seminativo 2   | 00      | 00 | 28                                       | € 0,08    | € 0,06    |
|                                      | 1136   | Seminativo 2   | 00      | 00 | 68                                       | € 0,19    | € 0,14    |
|                                      | 1137   | Seminativo 2   | 00      | 01 | 30                                       | € 0,37    | € 0,27    |
|                                      | 1138   | Seminativo 2   | 00      | 00 | 35                                       | € 0,10    | € 0,07    |
| Destinazione urbanistica del terreno | MAPPAL   |                | SUPERF. |    | DEST. URB.                               |           |           |
|                                      | 1205/p   |                | 196 mq. |    | RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA<br>di tipo B3 |           |           |
|                                      | 1205/p   |                | 40 mq   |    | CIRCOLAZIONE E SOSTA VEICOLARE           |           |           |
|                                      | 1206   |                | 28      |    | CIRCOLAZIONE E SOSTA VEICOLARE           |           |           |
|                                      | 1136   |                | 68      |    | CIRCOLAZIONE E SOSTA VEICOLARE           |           |           |
|                                      | 1137   |                | 130     |    | CIRCOLAZIONE E SOSTA VEICOLARE           |           |           |
|                                      | 1138   |                | 35      |    | CIRCOLAZIONE E SOSTA VEICOLARE           |           |           |
| Vincoli                              | Assenza di vincoli di PRG e sovracomunali  |                |         |    |  |           |           |

| UTILIZZAZIONE DEL BENE                  |   |
|---|---|
| <b>Utilizzo attuale</b>                 | Terreno in parte incolto attualmente scarpata incustodita, in parte da marciapiede e in parte è attualmente occupato dal piazzale del distributore di carburanti della Esso Italiana S.r.l. |
| <b>Utilizzi alternativi compatibili</b> | Il terreno può essere utilizzato per l'edificazione secondo le prescrizioni del vigente PRG con destinazione "residenziale semiestensiva di tipo B3" e "circolazione e sosta veicolare"     |
| <b>Interesse comunale all'utilizzo</b>  | L'amministrazione Comunale ha disposto l'alienazione del bene non essendoci interessi alternativi per il suo utilizzo.  |



# COMUNE di FABRIANO

PROVINCIA DI ANCONA

## Assetto e Tutela del Territorio

| STIMA PORZIONE EDIFICABILE  |  |
|---|--|
| <b>Criterio di stima sintetico-comparativa del terreno</b><br>(Verifica attraverso atti di compravendita a nostra disposizione del valore di mercato di aree residenziali analoghe)<br>N.B. – i valori sono stati rivalutati secondo gli indici I.S.T.A.T. al gennaio 2022  | Dagli atti di compravendita a disposizione del nostro ufficio si evince un valore unitario di <b>185,52 €/mq</b> .<br>(Vedi tabella 1 allegata)  |
| <b>Criteri di stima analitica del valore di trasformazione del terreno a destinazione “residenziale semiestensiva di tipo B3”</b>   | $\begin{aligned} \text{superficie terreno "ST"} &= 196 \text{ mq} \\ \text{superficie di piano "SP"} &= 88 \text{ mq} \\ \text{costo di costruzione "CC"} &= 1.000,00 \text{ €/mq} \\ \text{indice di rivalutazione "I"} \text{ del CC} &= 40\% \end{aligned}$ $\text{valore di mercato del fabbricato "VMf"} = Sp \times CC + I =$ $= 123.200,00 \text{ €}$ $\text{incidenza del valore dell'area "ia"} \text{ sul valore del fabbricato} = 18\%$ $\text{valore di mercato unitario del terreno oggetto di stima "VMt"} = VMf \times ia : ST = \underline{113,14 \text{ €/mq}}$ |
| <b>Utilizzo ei valori riportati nelle tabelle utilizzate ai fini del calcolo IMU per aree edificabili anni 2012-2013-2014-2015</b><br>N.B. – il valore è stato rivalutato secondo gli indici I.S.T.A.T. al gennaio 2022.  | per aree a destinazione urbanistica “residenziale semiestensiva di tipo B3” viene indicato un valore di 84,00 €/mq.<br><br>Applicando il coefficiente di rivalutazione I.S.T.A.T di 1,059. al gennaio 2022 il valore rivalutato e di <b>88,96 €/mq</b>   |
| <b>Valore unitario più probabile della porzione edificabile del terreno.</b><br>Considerato che la particella non consente una edificazione autonoma vista l'estensione inferiore alle dimensioni del lotto minimo, che non permette il rispetto delle distanze dai confini, e la collocazione nelle immediate vicinanze al distributore di carburanti applicheremo una riduzione al valore del 50% | Dalla media tra i valori determinati con i precedenti 3 criteri:<br>$((185,52 + 113,14 + 88,96) / 3) - 50\% = \underline{64,60 \text{ €/mq}}$<br>Pertanto considerato che la porzione edificabile è di mq 196,00 si avrà:<br>$\text{mq } 196,00 \times \text{€/mq } 64,60 = \underline{\text{€ } 12.661,60}$   |

| STIMA PORZIONE NON EDIFICABILE   |  |
|--|--|
| <b>Valore Agricolo Medio in vigore</b><br>(pubblicati sul B.U.R. n.30 del 10/03/2016)<br>N.B. – i valori sono stati rivalutati secondo gli indici I.S.T.A.T. al gennaio 2022   | Dalla tabella dei Valori VAM stabiliti dalla Commissione Provinciale Espropri del Provincia di Ancona, per la qualità “seminativo” viene indicato un valore pari a 1,382 €/mq.<br>Applicando il coefficiente di rivalutazione I.S.T.A.T di 1,059 al gennaio 2022 il valore rivalutato e di <b>1,46 €/mq</b>  |
| <b>Criterio di stima sintetico-comparativa del terreno</b><br>Individuazione del valore più probabile del terreno mediando i valori desunti da atti di compravendita di aree agricole (non edificabili) a disposizione del nostro ufficio e valori desunti dalla banca dati delle Aste Giudiziarie della Provincia di Ancona.<br>N.B. – i valori sono stati rivalutati secondo gli indici I.S.T.A.T. al gennaio 2022 | Dall'analisi dei dati a nostra disposizione <ul style="list-style-type: none"><li>• Dagli atti di compravendita di aree non edificabili a disposizione del nostro ufficio si evince un valore unitario di <b>4,79 €/mq</b> (Vedi tabella allegata).</li><li>• Dalla banca dati delle Aste Giudiziarie della Provincia di Ancona, riguardanti aree non edificabili, si evince un valore unitario di <b>4,96 €/mq</b> (Vedi tabella allegata).</li></ul> |



# COMUNE di FABRIANO

PROVINCIA DI ANCONA

## Assetto e Tutela del Territorio

|  |  |
|--|--|
| <b>Criterio di stima analitica</b>   | L'area oggetto di stima non ha vocazione agricola pertanto la stima analitica viene omessa per mancanza dei dati necessari alla sua redazione.   |
| <b>Valore unitario più probabile della porzione non edificabile del terreno.</b> | <p>Dalla media tra i valori determinati precedentemente:</p> $(1,46+4,79+4,96)/3 = \mathbf{3,74 \text{ €/mq}}$ <p>Pertanto considerato che la porzione non edificabile è complessivamente di mq 273,00 si avrà:<br/>mq 273,00 x €/mq 3,74 = <b>€ 1.021,02</b></p>  |
| <b>Conclusioni stima complessiva dell'immobile</b>                               | <p><b>VALORE COMPLESSIVO DEL TERRENO</b><br/>Per quanto fin qui esposto:</p> <p>VALORE PORZIONE EDIFICABILE = € 12.661,60</p> <p>VALORE PORZIONE NON EDIFICABILE = € <b>1.021,02</b></p> <p>VALORE DEL TERRENO = <b>€ 13.682,62</b></p> <p><i>Tale determinazione viene assunta nel presupposto che l'immobile sia, come appare, libero da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere.</i></p> <p><i>Il valore sopra determinato è pertanto da intendersi nel senso di più probabile valore di mercato dell'immobile stimato, mentre il prezzo risulterà dalla contrattazione, intesa come punto di incontro tra domanda e offerta e varierà in relazione alle capacità contrattuali dei contraenti.</i></p> <p><i>Pertanto si ritiene di indicare un'alea di variazione del 5% in più o in meno del valore sopra determinato.</i></p> |

Alla presente si allegano:

- estratto di mappa catastale
- estratto di P.R.G. (proposta)
- tabella degli atti di compravendita di aree edificabili per la determinazione del valore unitario medio (TABELLA 1)
- tabella degli atti di compravendita di aree non edificabili per la determinazione del valore unitario medio (TABELLA 2)
- tabella ASTE GIUDIZIARIE di aree non edificabili Provincia di Ancona ([www.ancona.astegiudiziarie.it](http://www.ancona.astegiudiziarie.it))


Fabriano, 02 marzo 2022

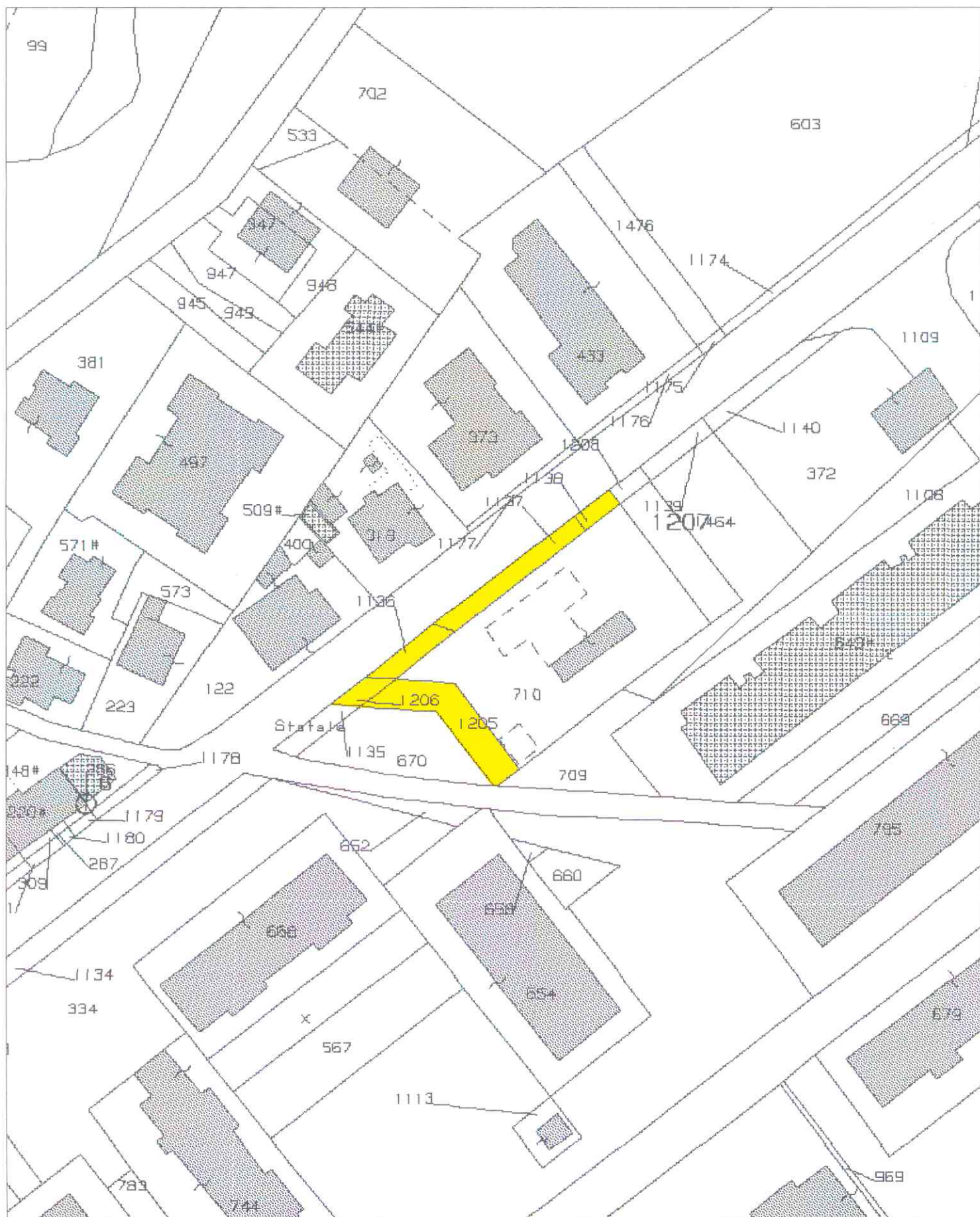
Il tecnico istruttore  
Geom. Giovanni Cipriani

# ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

foglio 97 mappale 1205, 1206, 1136, 1137, 1138

scala 1:1000

 area oggetto di stima






# ESTRATTO DI PIANO REGOLATORE GENERALE

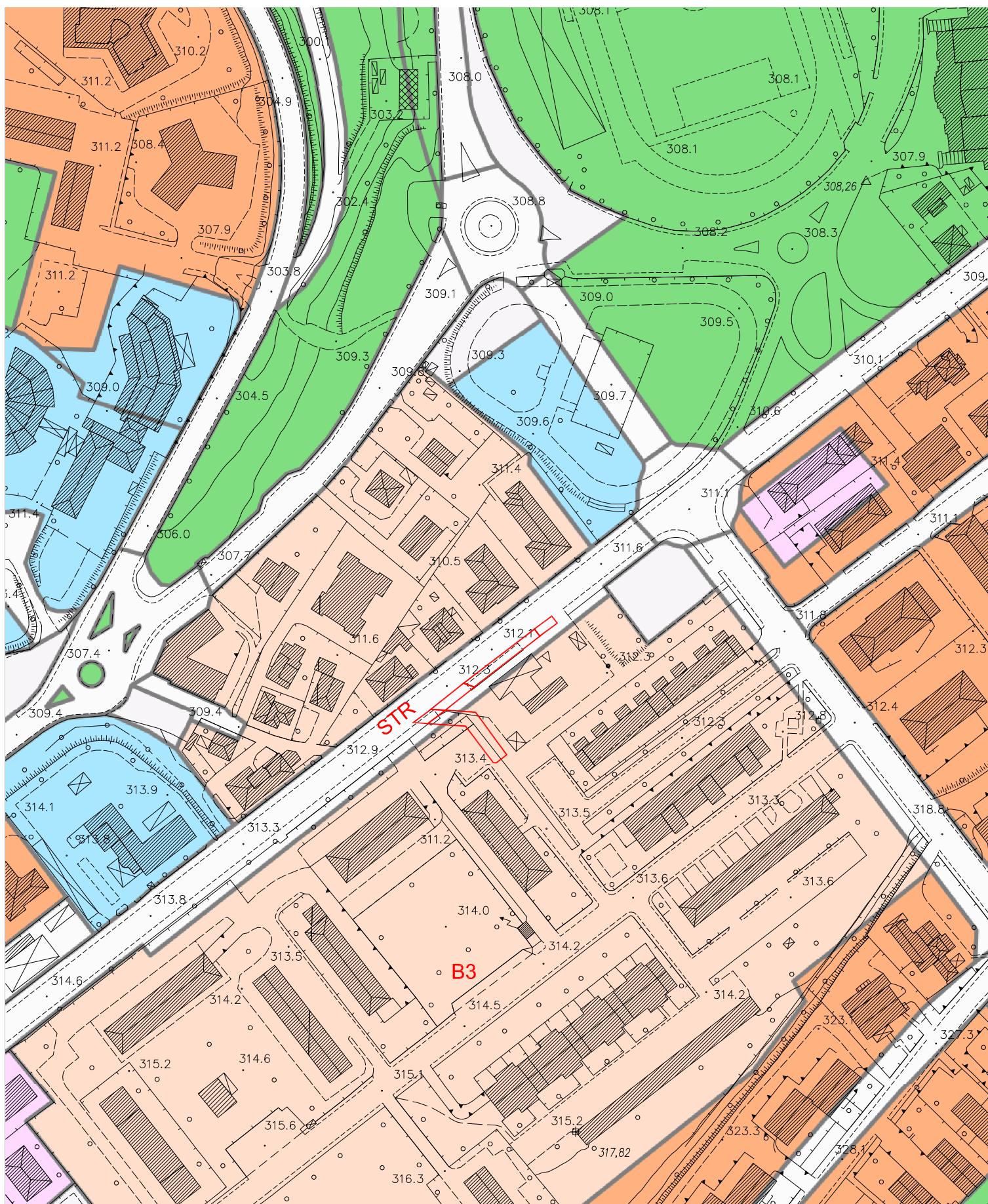
foglio 97 mappale 1205, 1206, 1136, 1137, 1138

scala 1:2000

**B3** - RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA di tipo B3

**STR** - CIRCOLAZIONE E SOSTA VEICOLARE

 area oggetto di stima







| CODICE ASTA        | DATA       | DESCRIZIONE  | LOCALITA'  | SUPERFICIE mq | PREZZO       | VALORE UNITARIO €/mq | VALORE UNITARIO rivalutato secondo indici ISTAT a marzo 2018 |
|--------------------|------------|--|--|---------------|--------------|----------------------|--|
| A242050            | 15/01/2014 | Terreni di qualità seminativo/arboreo.   | Fabriano (AN) Via Piersanti Mattarella           | € 10.206,00   | € 149.262,75 | € 14,63              | € 14,85  |
| A242047            | 15/01/2014 | Terreni di qualità bosco alto e seminativo, ricadente in zona per attrezzature impianti di interesse generale F1, F1PU parco urbano territoriale ed in parte in zona produttiva D1. (la descrizione completa segue nella scheda dettagliata) | Comune di Fabriano (AN) Via Fontanelle           | € 2.950,00    | € 55.293,51  | € 18,74              | € 19,02  |
| A242046            | 15/01/2014 | Terreni di qualità seminativo/arboreo, ricadente in zona per spazi pubblici ed attività collettiva F2.. (la descrizione completa segue nella scheda dettagliata)   | Comune di Fabriano (AN) S.P. 15 Località Atiggio | € 2.126,00    | € 25.480,55  | € 11,95              | € 12,17  |
| A105370            | 19/03/2014 | Terreni privi di fabbricati rurali, della superficie complessiva di metri quadri 147.778, ricadenti in zona E (zona agricola).   | San Cassiano                                     | € 147.778,00  | € 99.985,00  | € 0,68               | € 0,69   |
| A247412            | 26/09/2014 | Terreno ricadente in Zona turistico-ricettiva, gravato da servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici.   | Zona S. Cassiano - 60044                         | € 17.901,00   | € 84.375,00  | € 4,71               | € 4,79   |
| A177196            | 28/01/2015 | Appezamento di terreno a destinazione Agricola. (la descrizione completa segue nella scheda dettagliata)   | Comune di Fabriano (AN) Località San Donato      | € 61.383,00   | € 20.461,00  | € 0,33               | € 0,34   |
| A256730            | 20/03/2015 | N° otto appezzamenti di terreno, alcuni coltivati, altri incolti.  | Comune di Fabriano (AN) Fazione Arghnano         | € 16.874,00   | € 17.250,00  | € 1,02               | € 1,04   |
| A291280            | 15/04/2015 | Appezamenti di terreno agricolo.   | Fabriano   | € 36.860,00   | € 105.000,00 | € 2,85               | € 2,90   |
| A105369            | 20/05/2015 | Terreni privi di fabbricati rurali, della superficie complessiva di metri quadri 59.871  | San Cassiano                                     | € 59.871,00   | € 135.667,00 | € 2,27               | € 2,31   |
| A148551            | 20/05/2015 | Terreno agricolo della superficie di metri quadri 3.040.   | Comune di Fabriano (AN) Località Arghnano        | € 3.040,00    | € 4.307,00   | € 1,42               | € 1,44   |
| A298185            | 29/05/2015 | Terreno.   | Comune di Fabriano (AN) Località Vallemontagnana | € 12.178,00   | € 24.400,00  | € 2,00               | € 2,03   |
| A254527            | 17/07/2015 | Terreno agricolo di ettari 2.26.20. Annessa piattaforma di fondazione di locale magazzino andato interamente distrutto oltre ad altro manufatto non autorizzato ed ugualmente... (la descrizione completa segue nella scheda dettagliata)    | Località Ceresola                                | € 22.620,00   | € 60.750,00  | € 2,69               | € 2,73   |
| A326538            | 05/02/2016 | Terreno agricolo.  | Comune di Fabriano (AN) Località Rocchetta       | € 82.379,00   | € 58.000,00  | € 0,70               | € 0,72   |
| A326537            | 05/02/2016 | Terreno agricolo.  | sito in Fabriano (AN) Località Rocchetta         | € 50.372,00   | € 25.000,00  | € 0,50               | € 0,51   |
| VALORE MEDIO AL mq |            |  |  |               |              | € 4,68               |  |