



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	L'immobile oggetto di stima è localizzato a Fabriano lungo via Dante all'altezza del distributore della Petrolifera Adriatica s.p.a.					
Individuazione catastale	Catasto Terreni Fg 97 mappale 1207.					
Descrizione del terreno	Il terreno è attualmente occupato dal piazzale del distributore di carburanti.					
Consistenza del terreno	Mq. 240 (superficie catastale)					
Intestazione catastale	COMUNE DI FABRIANO con sede in FABRIANO Proprietà per 1000/1000					
Caratteristiche censuarie	Qualità classe	Ha	a	ca	red. dom.	red. agr.
	Seminativo 2	00	02	40	€ 0,68	€ 0.50
Destinazione urbanistica del terreno	MAPPALE	SUPERF.		DEST. URB.		
	1207/p	206 mq.		RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA di tipo B3		
	1207/p	34 mq		CIRCOLAZIOE E SOSTA VEICOLARE		
Vincoli	Assenza di vincoli di PRG e sovracomunali					

UTILIZZAZIONE DEL BENE	
Utilizzo attuale	Terreno in parte incolto attualmente scarpata incustodita, e parte è attualmente occupato dal piazzale del distributore di carburanti della Esso Italiana S.r.l.
Utilizzi alternativi compatibili	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"
Interesse comunale all'utilizzo	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	
Criterio di stima sintetico-comparativa del terreno (Verifica attraverso atti di compravendita a nostra disposizione del valore di mercato di aree residenziali analoghe) 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 <u>185,52 €/mq.</u> (Vedi tabella allegata)
Criteri di stima analitica del valore di trasformazione del terreno a destinazione “residenziale semiestensiva di tipo B3”	$\begin{aligned} \text{superficie terreno "ST"} &= 206 \text{ mq} \\ \text{superficie di piano "SP"} &= 92 \text{ mq} \\ \text{costo di costruzione "CC"} &= 1.000,00 \text{ €/mq} \\ \text{indice di rivalutazione "I"} \text{ del CC} &= 40\% \end{aligned}$ $\text{valore di mercato del fabbricato "VMf"} = Sp \times CC \times I =$ $= \mathbf{128.800,00 \text{ €}}$ $\text{incidenza del valore dell'area "ia"} \text{ sul valore del fabbricato} = 18\%$ $\text{valore di mercato unitario del terreno oggetto di stima "VMt"} = VMf \times ia : ST = \mathbf{112,54 \text{ €/mq}}$
Utilizzo ei valori riportati nelle tabelle utilizzate ai fini del calcolo IMU per aree edificabili anni 2012-2013-2014-2015 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. Applicando il coefficiente di rivalutazione I.S.T.A.T di 1,059 al gennaio 2022 il valore rivalutato e di <u>88,96 €/mq</u>
Valore unitario più probabile della porzione edificabile del terreno. 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: $((185,52 + 112,54 + 88,96) / 3) - 50\% = \mathbf{64,50 \text{ €/mq}}$ Pertanto considerato che la porzione edificabile è di mq 206,00 si avrà: $\text{mq } 206,00 \times \text{€/mq } 64,50 = \mathbf{€ 13.287,00}$

STIMA PORZIONE NON EDIFICABILE	
Valore Agricolo Medio in vigore (pubblicati sul B.U.R. n.30 del 10/03/2016) 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. Applicando il coefficiente di rivalutazione I.S.T.A.T di 1,059 al gennaio 2022 il valore rivalutato e di <u>1,46 €/mq</u>
Criterio di stima sintetico-comparativa del terreno 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. 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">• Dagli atti di compravendita di aree non edificabili a disposizione del nostro ufficio si evince un valore unitario di <u>4,79 €/mq</u> (Vedi tabella allegata).• Dalla banca dati delle Aste Giudiziarie della Provincia di Ancona, riguardanti aree non edificabili, si evince un valore unitario di <u>4,96 €/mq</u> (Vedi tabella allegata).



COMUNE di FABRIANO

PROVINCIA DI ANCONA

Assetto e Tutela del Territorio

Criterio di stima analitica	L'area oggetto di stima non ha vocazione agricola pertanto la stima analitica viene omessa per mancanza dei dati necessari alla sua redazione.						
Valore unitario più probabile della porzione non edificabile del terreno.	<p>Dalla media tra i valori determinati precedentemente:</p> $(1,46+4,79+4,96)/3 = \underline{\underline{3,74 \text{ €/mq}}}$ <p>Pertanto considerato che la porzione non edificabile è di mq 34,00 si avrà:</p> $\text{mq } 34,00 \times \text{€/mq } 3,74 = \underline{\underline{\text{€ } 127,16}}$						
Conclusioni stima complessiva dell'immobile	<p>VALORE COMPLESSIVO DEL TERRENO</p> <p>Per quanto fin qui esposto:</p> <table><tr><td>VALORE PORZIONE EDIFICABILE</td><td>= € 13.287,00</td></tr><tr><td>VALORE PORZIONE NON EDIFICABILE</td><td>= € <u>127,16</u></td></tr><tr><td>VALORE DEL TERRENO</td><td>= <u>€ 13.414,16</u></td></tr></table> <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>	VALORE PORZIONE EDIFICABILE	= € 13.287,00	VALORE PORZIONE NON EDIFICABILE	= € <u>127,16</u>	VALORE DEL TERRENO	= <u>€ 13.414,16</u>
VALORE PORZIONE EDIFICABILE	= € 13.287,00						
VALORE PORZIONE NON EDIFICABILE	= € <u>127,16</u>						
VALORE DEL TERRENO	= <u>€ 13.414,16</u>						

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)

Fabriano, 02 marzo 2022

Il tecnico istruttore
Geom. Giovanni Cipriani

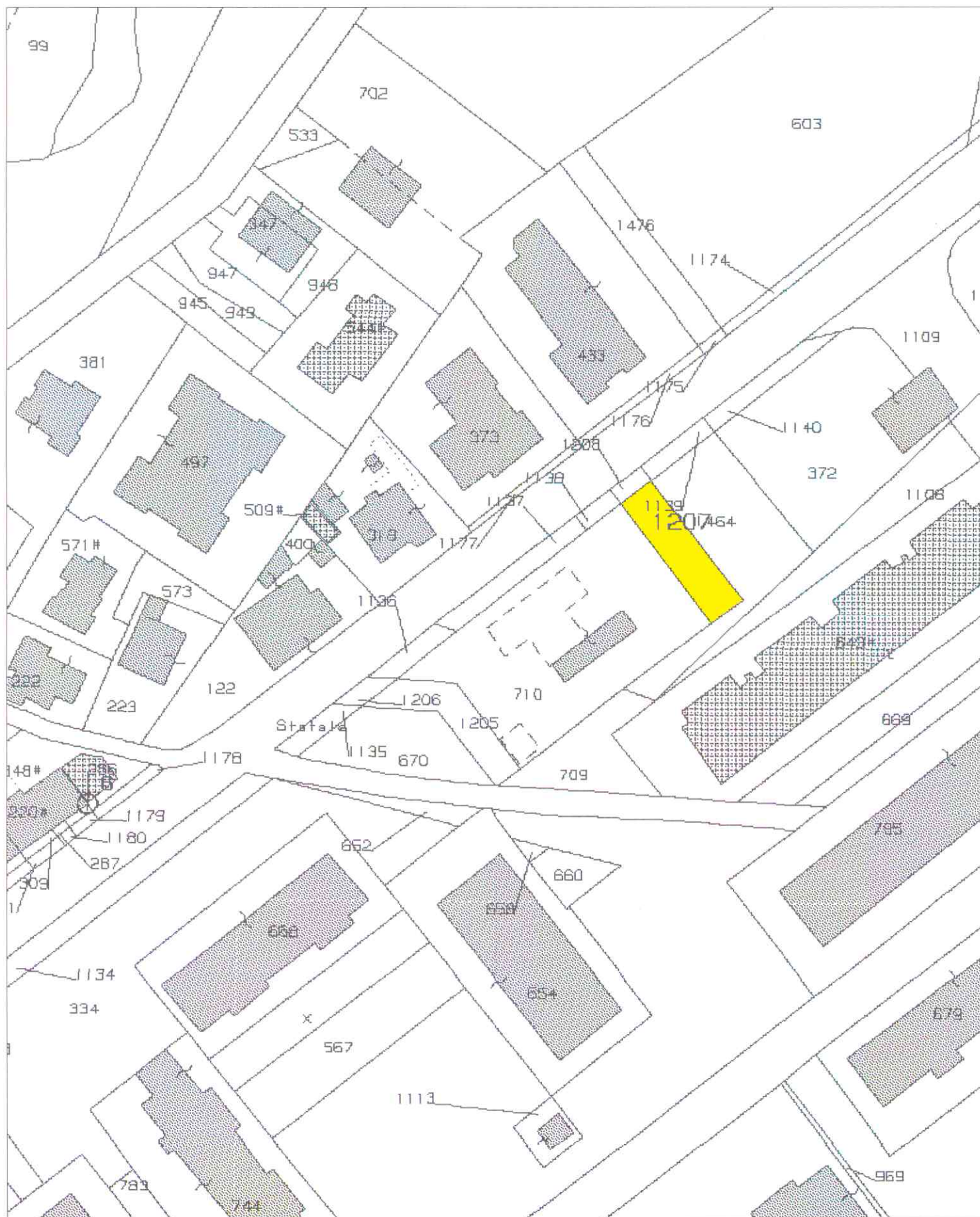
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

foglio 97 mappale 1207

scala 1:1000



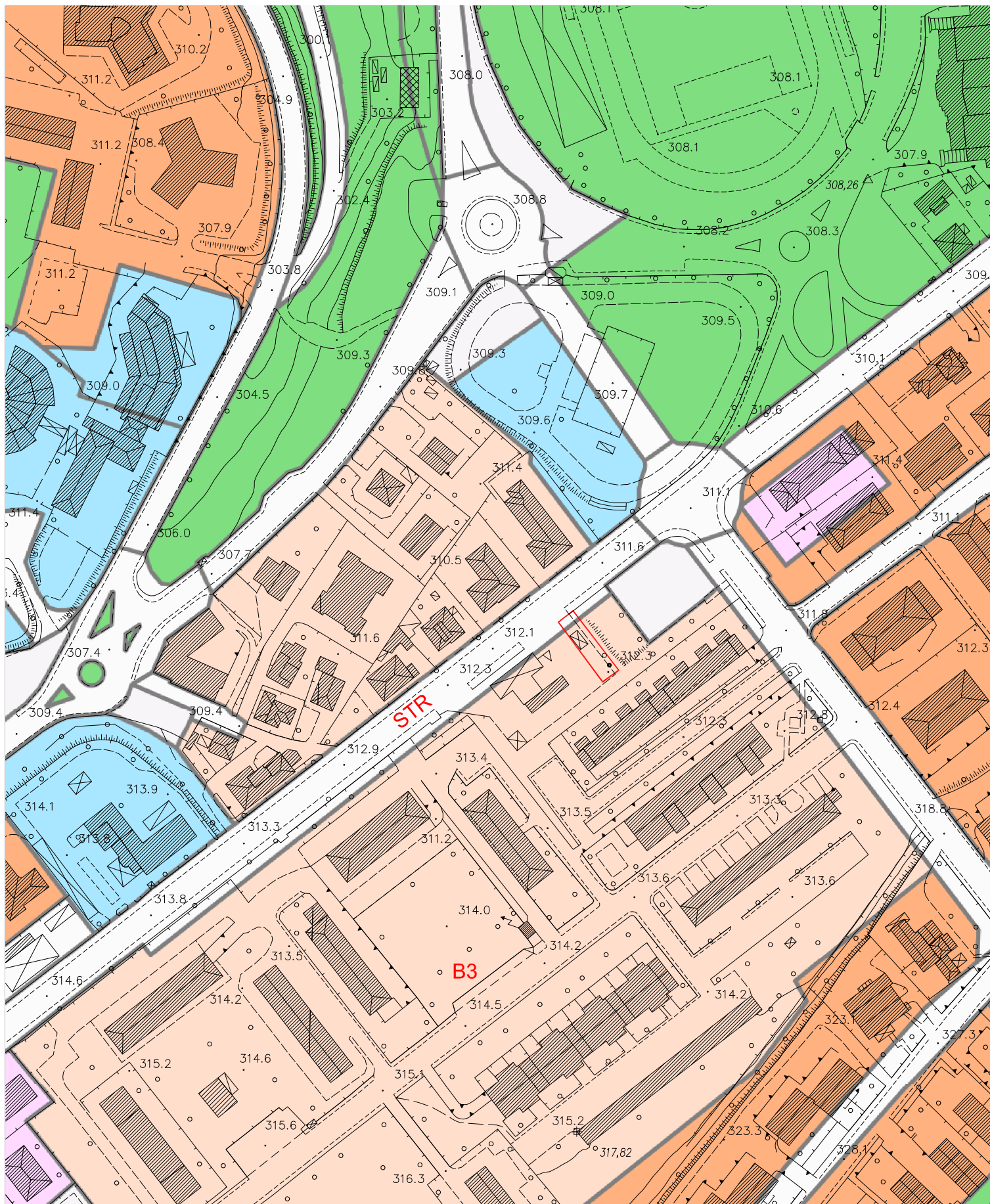
area oggetto di stima



scala 1:2000

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 Arghiano	€ 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 Arghiano	€ 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	