

# RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE DENOMINATO EX VIVAIO PONTERICCIOLI UBICATO A CANTIANO VIA DELLA CONTESSA SNC.

PROPRIETA': PROVINCIA DI PESARO E URBINO

La presente relazione di stima è stata redatta per determinare il più probabile valore di mercato di una proprietà costituita da un fabbricato principale ed accessorio con annesso scoperto ubicato in Comune di Cantiano in località Pontericcioli.

Effettuato il sopralluogo nel mese di Maggio 2018 per verificare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in questione, nonché la corrispondenza dello stesso con quanto censito all'Ufficio Tecnico del Territorio di Pesaro e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune, viene predisposta la presente relazione.

## **1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

La proprietà oggetto di stima è costituita da un fabbricato principale, un accessorio e relativa corte scoperta realizzato come vivaio da tempo non più utilizzato.

L'edificio principale di circa 90 mq. è composto da un piano fuori terra suddiviso in un locale ufficio, un laboratorio, due magazzini tra loro comunicanti e due bagni.

Sull'ingresso è presente un piccolo porticato e un magazzino è accessibile da una porta carrabile.

L'altezza media del corpo principale avente la copertura a capanna è pari a 3.50 metri mentre la parte annessa ha un'altezza media di 2.70 metri.

Tale edificio è distinto al catasto fabbricati al F. 62 di Cantiano particella 271 sub. 1. Categoria C/3 superficie catastale 89 mq. con rendita 202,19 euro.

L'edificio in muratura si trova in discrete condizioni dal punto di vista strutturale, risulta di gradevole aspetto e luminoso e necessita di una manutenzione straordinaria con rivisitazione degli impianti.

Sulla corte esterna di mq. 2676 insiste un locale distinto al catasto fabbricati al F. 62 di Cantiano particella 271 sub. 2. Categoria C/6 della superficie catastale di 33 mq. con rendita 56,40 euro destinato a garage con copertura a capanna e altezza media di 3,10 metri.

L'edificio in prefabbricato si trova in pessime condizioni anche strutturali e necessita di una completa ristrutturazione.

**La zona in cui è inserito il complesso immobiliare è prettamente agricola accessibile comodamente dalla strada statale contessa antistante ad un lago di pesca sportiva con annesso ristoro.**

Completano la proprietà una particella individuata al F. 62 di Cantiano mappale 272 di complessivi 187 mq. suddivisa a pascolo e seminativo oltre ad un bosco di 13.182 mq. individuato al F. 62 di Cantiano mappale 269.

## **2. VALUTAZIONE**

La valutazione viene eseguita adottando il metodo diretto relativo al valore di mercato tenendo conto della consistenza, ubicazione, forma e dimensione, condizioni intrinseche

ed estrinseche, elementi tutti che sono stati oggetto di attento esame e vaglio, facendo oggettivi e concreti riscontri comparativi a quotazioni di mercato di immobili simili trattati nella zona e tenendo conto dei valori forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cantiano.

Considerata la specifica destinazione d'uso non abbiamo un valore di riferimento dell'osservatorio.

Tenuto conto delle caratteristiche è stato di conservazione si ritiene idoneo assumere un valore pari a 280 euro/mq. per l'edificio principale e 100 euro/mq. per l'edificio accessorio.

La valutazione tiene conto anche della superficie scoperta comune ai due fabbricati.

Valore edificio principale 280 euro x 80 mq. = 22.400 euro

Valore accessorio 90 euro x 33 mq. = 2.970 euro

Valore particella mappale 272

adiacente alla superficie scoperta a corpo 600 euro

Totale 25.970 euro **arrotondabile a 26.000 euro**

Valore bosco (0.75 euro/mq.) 13.182 mq. x 0.75 = 9.886,50 euro **arrotondabile a 10.000 euro**

Pesaro, li 22.05.2018

Il Tecnico