



Alla E.Q. 7.2

ENZO FAZI

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI
UN TERRENO EDIFICABILE IN COMUNE DI PIETRARUBBIA

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

L'immobile ubicato nel Comune di Pietrarubbia (PU) in Via Lago del Conte.

Intestatari : "Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino" con sede in Pesaro Cod. Fisc. 00212000418; Proprietà 1000/1000 censiti al catasto terreni al Foglio 7 particella 584 (seminativo classe 1° - mq. 2020 – R.D. € 10,43 – R.A. € 8,35); particella 589 (querceto classe 1° - mq. 35 – R.D. 0,05 – R.A. € 0,01).

Trattasi di appezzamenti di terreno, che costituiscono un unico corpo, con forma regolare ubicati in una zona pianeggiante, attualmente incolti, collocati in zona artigianale di espansione e completamento D1 all'interno della zona artigianale (P.I.P.) del Comune di Pietrarubbia.

Confini: Comune di Pietrarubbia, C.F. srl, Lavorgomma srl, Intesa San Paolo spa, Gaudenzi Giancarlo e Biemme di Brunori & C. snc, salvo altri.

I terreni risultano liberi da ipoteca.

PROVENIENZA DEL BENE

Atto di acquisto con "Scrittura privata autenticata" Notaio Dott. Gabriele D'Ovidio Rep. 11595 del 15/06/1984 per la cifra di £. 50.000.000 (cinquanta milioni di lire) (pari ad Euro 25.822,84).

DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione di Piano Regolatore risulta: **"Zona di completamento artigianale D1"**

STIMA DEL BENE

Il procedimento di stima adottato è il metodo sintetico comparativo, in quanto il mercato immobiliare in questo momento sta attraversando una forte crisi che si protrae ormai da anni.

Si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato, effettuate ricerche di valori di riferimento delle aree edificabili pubblicate dal Comune, ricercate stime di aree con caratteristiche simili e alla luce anche della valutazione considerata del bene inserito nel patrimonio della Provincia di



Pesaro e Urbino pari ad € 26.715,00 si ritiene di poter considerare lo stesso come il più probabile valore di mercato.

ANNOTAZIONI

In seguito al sopralluogo eseguito in data 06/05/2025 si segnala che il lotto, negli anni, è stato utilizzato come deposito di materiali e accumulo di terreno vegetale senza alcuna autorizzazione. La lottizzazione è completata per intero e il lotto in questione di conseguenza è interamente urbanizzato.

Tenuto conto del contesto si ritiene congruo attribuire un valore a corpo pari a Euro **26.715,00 (ventiseimilasettecentoquindici).**

Pesaro, li 29.10.2025