



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