*Comune di Pesaro*
*Servizio Opere Pubbliche e Patrimonio*
*U.O. Patrimonio*

Pesaro, 04.11.2025

**OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA**
Ex Scuola sita in Pesaro, località Ginestreto, Strada Borgo Ginestreto

## Incarico e finalità della stima

La presente valutazione è tesa all'aggiornamento della perizia prot. 105459 del 04.09.2021, redatta da tecnico incaricato da questo ufficio, per effetto delle ultime modifiche normative ed agli aggiornamenti catastali effettuati al fine di procedere con l'alienazione dell'immobile in oggetto.

https://maps.app.goo.gl/h53ToxsBuWoYrNx8A

**Identificazione catastale**

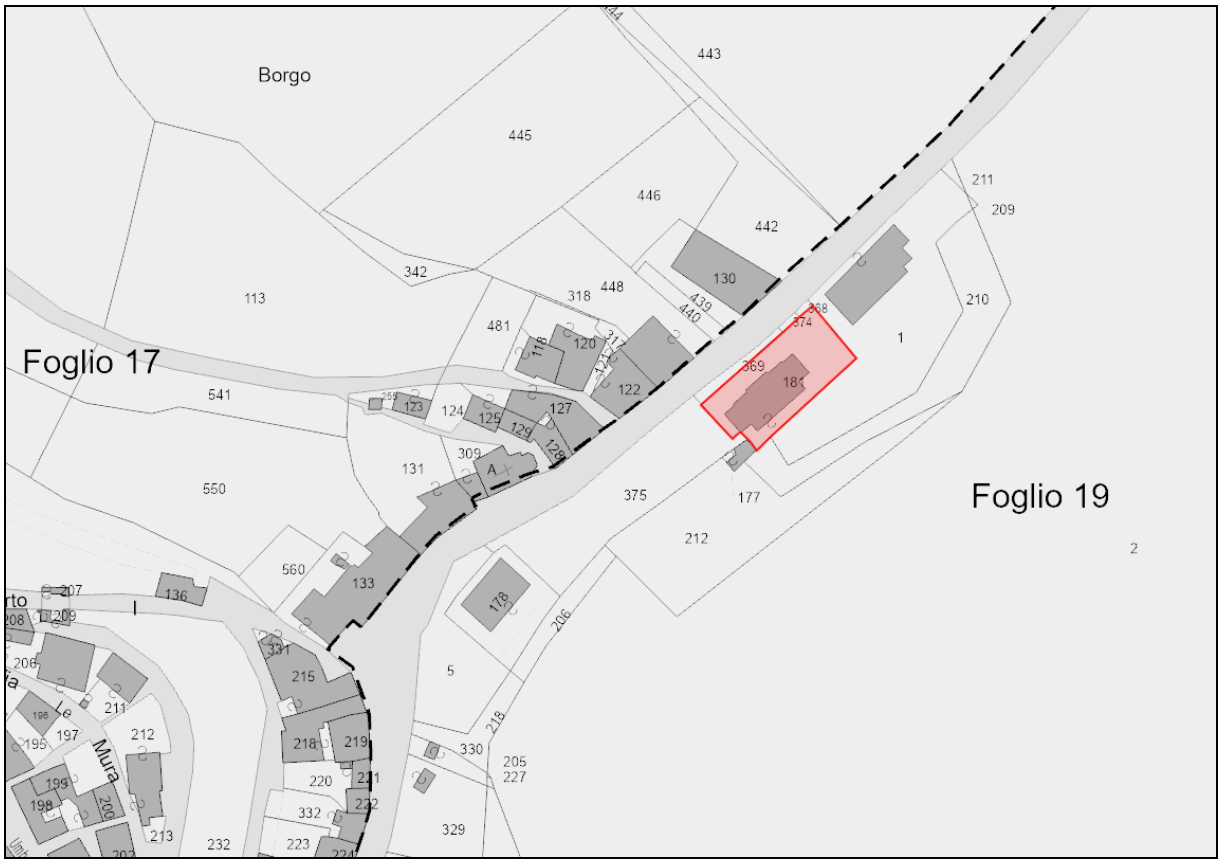
L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pesaro, Sezione di Ginestreto, come segue:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Foglio 19 | mapp. 181 | sub. 2 | |
| Zona Censuaria 2 | Categoria: B/5 | classe: 2 | consistenza: 1.785 mc. |
| Strada Borgo Ginestreto SNC | Piano S1-T-1 | | |
| Superficie catastale 391 mq. | Rendita € 921,88 | | |

ed è eretto sulla particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Pesaro, Sezione di Ginestreto, come segue:

Foglio 19 mapp. 181
Qualità: Ente Urbano superficie: 683 mq.
Annotazione: SR mq. 637 superficie dichiarata ma non verificata (annotazione inserita dall'Agenzia delle Entrate con pratica n. PS0004995, in atti dal 30.01.2023)

L'intestazione catastale risulta la seguente:
- Comune di Pesaro, con sede in Pesaro – proprietario per 1/1;

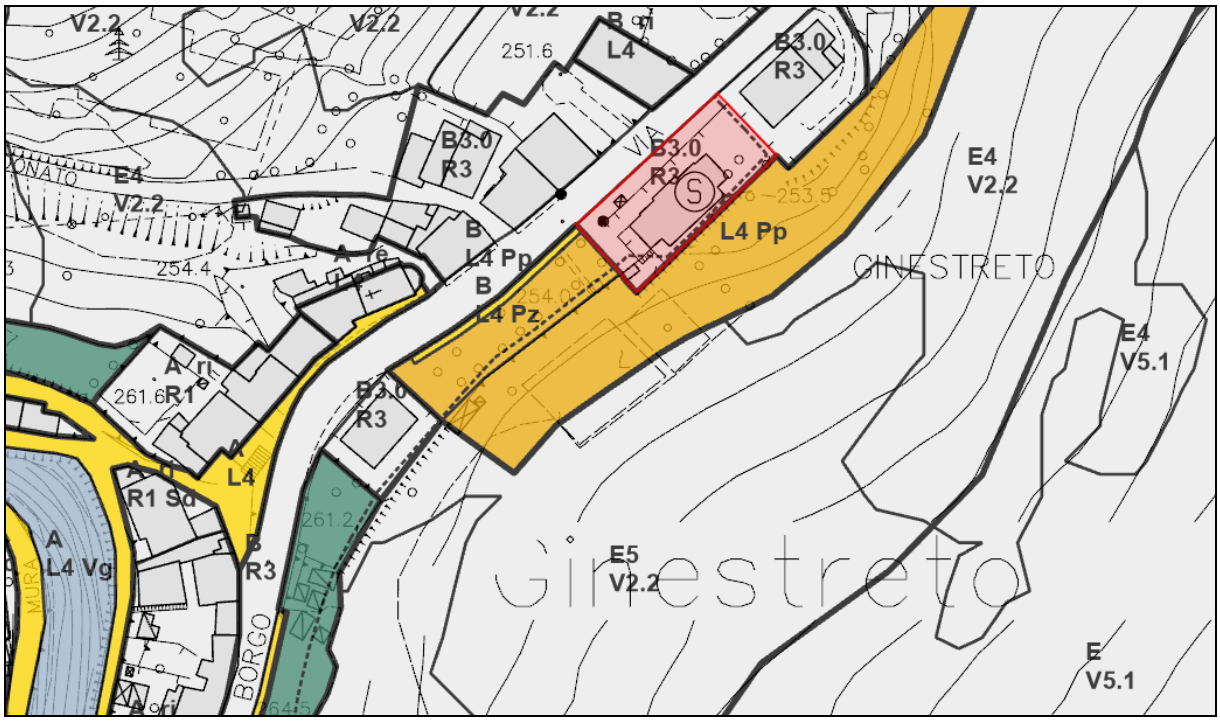



**Descrizione dell'immobile e del suo stato di disponibilità**

Si riporta quanto indicato nella perizia prot. 105459/2021:

*"L'immobile oggetto di stima è un fabbricato adibito a Scuola Elementare da anni dismesso, ubicato in Strada Borgo Ginestreto ... L'edificio edificato negli anni '50 ... presenta una struttura portante in mattoni pieni e solai in latero cemento con altezze interne di piano di 4,45 al piano terra e 3,98 al piano primo. Il piano terra si trova rialzato rispetto il terreno di circa 1,00 m e sul retro è presente una centrale termica seminterrata entro l'area di sedime del fabbricato. Sul lato sinistro del fabbricato sono presenti importanti lesioni sulla muratura da terra alla copertura che evidenziano cedimenti in fondazione."*

**Destinazione urbanistica e vincolistica**




La destinazione urbanistica, desunta dalla consultazione del P.R.G. on-line, risulta essere:

zona B3.0
subsistema R3 “Città in aggiunta”

E’ possibile intervenire mediante intervento diretto. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Edilizia (anche con demolizione totale e ricostruzione) ed interventi di Nuova Costruzione mediante demolizione totale e ricostruzione, conformemente alle previsioni del P.R.G..

La zona B3.0 prevede gli indici urbanistici corrispondenti alle quantità esistenti.

**Art. 4.2.1.6: Sub-sistema R3: città in aggiunta – N.T.A. del P.R.G.**

1. Il sub-sistema comprende parti di città risultanti dalla coesistenza di diff erenti principi insediativi giustapposti, a partire da nuclei a volte antichi (“fi lamenti” lungo le strade maestre del territorio) oppure intorno agli antichi castelli; sono parti esterne al centro e alla “periferia” che ne costituisce il proseguimento senza soluzione di continuità; le parti più a ridosso del centro sono esito principalmente dei piani urbanistici a partire dal secondo dopoguerra ed in alcune aree sono fortemente connotate dal punto di vista tipologico; l’alta densità che spesso le caratterizza rende necessario un accurato progetto di suolo.
2. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d’uso principale “Residenze” (R), per una quota pari almeno al 70% della Sn. Sono inoltre ammesse:
-”Attività terziarie” (T) limitatamente a:
Tc - esercizi di vicinato, commercio all’ingrosso con superficie di vendita inferiore 250 mq, strutture per mostre e esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari;
Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere e pubblici esercizi;
Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie.
-”Servizi e attrezzature” (S) con esclusione di:
Sc - servizi cimiteriali;
Sh - ospedali;
Ss - palazzi dello sport;
St - impianti per l’approvvigionamento dell’acqua, dell’energia elettrica, del gas, del telefono ecc., impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue; impianti postelegrafonici e telefonici.
-“Infrastrutture e attrezzature della mobilità” (M), limitatamente agl’impianti di distribuzione dei carburanti (Mc).
-”Spazi scoperti” (P, V).

Sono escluse le “Attività agricole” (A) e le “Attività industriali e artigianali” (I).
3. E’ consentita la deroga dalla percentuale specificata al precedente comma, con R comunque non inferiore al 50% della Sn, per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2 e L4 e ai sub-sistemi della mobilità M2, M3, M4 e M5, esclusivamente per le seguenti destinazioni d’uso:
-”Attività terziarie” (T) limitatamente a:
Tc - esercizi di vicinato, commercio all’ingrosso con superficie di vendita inferiore 250 mq, strutture per mostre e esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari;
Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere e pubblici esercizi;
Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie.
4. Le attività Terziarie, i Servizi e le Attrezzature di uso Pubblico dovranno essere localizzate preferibilmente al piano terra. Queste ultime dovranno essere accessibili anche a persone portatrici di handicap.
5. Per il trattamento del suolo all’interno dei lotti privati la percentuale di terreno permeabile non dovrà essere inferiore al 25% della Sf.
6. Per gli interventi con modalità di attuazione tramite intervento diretto la percentuale di cui al comma 2 può non essere osservata; le destinazioni d’uso ammesse sono quelle previste dal subsistema, compatibili con la residenza.

**Vincoli**

AVN07 – Fasce di rispetto strade Provinciali
MOPS Liv. 1 – zone stabili suscettibili di amplificazioni locali
FA0.4-0.8 sec Liv.2 - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali
FA0.1-0.5 sec Liv.2 - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali
FA0.7-1.1 sec Liv.2 - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali

**Verifica interesse culturale**

Con comunicazione prot. n. 54207 del 02.08.2011 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche ha dichiarato che l'immobile in oggetto non riveste interesse culturale, concludendo il procedimento di verifica dell'interesse medesimo ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Restano invece salvi gli obblighi e le prescrizioni che derivano dagli artt. 90 e seguenti del D.Lgs. 42/2004 nell'eventualità di scoperte archeologiche fortuite.

**Inventario e provenienza**

L’immobile è attualmente inventariato (in fase di aggiornamento) come fabbricato indisponibile con il numero progressivo 61 e la denominazione "Ex scuola elementare di Ginestreto”.

Con l’inserimento nel Piano delle Alienazioni, all’interno del D.U.P. approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 113 del 23.12.2024, ne consegue la sua classificazione come patrimonio disponibile, ai sensi dell’art. 58, commi 1 e 2, del D.L. n.112/2008, convertito con modificazioni dalla Legge n.133/2008.

L'area è pervenuta a questa Amministrazione Comunale con atto di Donazione Immobiliare del Notaio Dott. Carlalberto Ferri di Pesaro del 16.04.1957, rep. 31547.

**Attestato di Prestazione Energetica e certificazioni varie**

Codice Certificato APE027/14

Validità 05.08.2024

Edificio di Classe G

Prestazione Energetica Globale 95,95 kWh/m$^3$ anno

Tale certificazione è in fase di aggiornamento.

**Regolarità Urbanistica**

Si riporta quanto indicato nella perizia prot. 105459/2021:

*"La ricerca di licenze edilizi o permessi eseguita presso l'archivio pratiche edilizie Comunali, edilizia privata e lavori pubblici, non ha prodotto risultati. In ogni caso, l'edificio è stato edificato negli anni '50, data antecedente il 02/09/67, su area posta al di fuori del centro abitato."*

**Conformità catastale**

In data 17.02.2023, pratica n. PS0008853, è andata in atti una variazione catastale redatta da tecnico incaricato da questo ufficio.

# STIMA DEL VALORE DI MERCATO

## Metodologia di stima

In considerazione dello stato di degrado dell'immobile, nonché la realizzazione di un edificio con una gestione più razionale degli spazi interni, la valutazione è riferita all'ipotesi di demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione secondo le previsioni del P.R.G. vigente.

In questa ipotesi la superficie realizzabile risulta corrispondente alla quantità esistente. Considerata però l'altezza utile del piano terra e primo, sarà possibile realizzare dei soppalchi della superficie massima di 1/3 del vano soppalcato.

Per quanto sopra si ritiene congruo effettuare una stima mediante valore di trasformazione. La trasformazione è stata condotta utilizzando l'approccio del Valore Residuo; in base a tale criterio, il valore dell'area deriva dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio realizzabile secondo gli strumenti urbanistici vigenti e i costi globali (costo vivo, oneri e utile d'impresa) della realizzazione.

## Superficie commerciale realizzabile

Si fa riferimento alla superficie commerciale realizzabile indicata nella perizia prot. 105459/2021, pari a **517,30 mq.**, al netto del previsto incremento del 15% per applicazione "Piano Casa" non più utilizzabile su quest'edificio.

## Ricerca di mercato:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, si è proceduto alla ricerca di alcuni atti di compravendita di immobili aventi destinazione residenziale da utilizzare quali comparabili.

A. Compravendita Rep. 29014 del 15.10.2025 notaio Dott. Dario Colangeli
Dati Catastali:
Sezione Ginestreto, Fg. 17 mapp. 526 sub. 1 Cat. C/6 cl. 2
Sezione Ginestreto, Fg. 17 mapp. 526 sub. 73 Cat. A/3 cl. 1
Superficie commerciale complessiva mq. 67
Ubicazione: Via Crinale
Dati rilevati dall'atto di compravendita:
edificio realizzato in base a:
- Permesso di Costruire rilasciato nel 2005;
- Comunicazione di fine lavori del 2007;
- richiesta Agibilità presentata nel 2007;
Prezzo di vendita: € 80.000,00
**Prezzo unitario: €/mq 1.194,03**

B. Compravendita Rep. 3702 del 30.09.2025 notaio Dott.ssa Silvia Bartolucci
Dati Catastali:
Sezione Ginestreto, Fg. 17 mapp. 526 sub. 57 Cat. A/3 cl. 1
Sezione Ginestreto, Fg. 17 mapp. 526 sub. 13 Cat. C/6 cl. 2
Superficie commerciale complessiva mq. 82
Ubicazione: Via Crinale
Dati rilevati dall'atto di compravendita:
edificio realizzato in base a:
- Permesso di Costruire rilasciato nel 2005;
- Segnalazione Certificata di Agibilità presentata nel 2019;
Prezzo di vendita: € 93.000,00
**Prezzo unitario: €/mq 1.134,15**

**Riepilogo**

| | | |
|---|---|---|
| Comparabile A | 1.194,03 €/mq. | immobile costruito nel 2005 |
| Comparabile B | 1.134,15 €/mq. | immobile costruito nel 2005 |
| Prezzo medio | 1.164,09 €/mq. | |

Si procede confrontando tale dato con alcune delle principali banche dati del Mercato Immobiliare.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

**Ministero dell'Economia e delle Finanze**

Agenzia Entrate

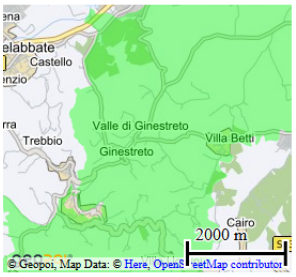
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

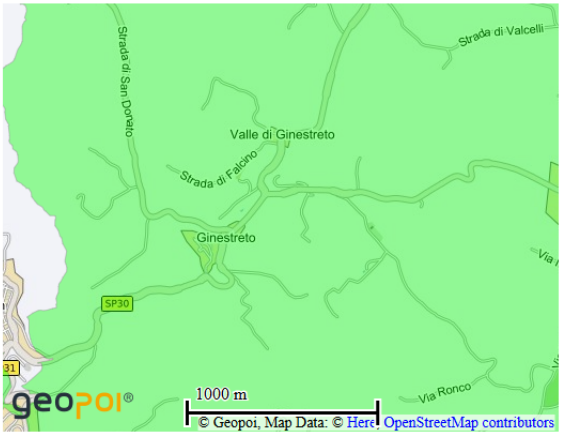
**Risultato interrogazione:** Anno 2025 - Semestre 1
**Provincia:** PESARO
**Comune:** PESARO
**Fascia/zona:** Extraurbana/PIANEGGIANTE-COLLINARE%20CON%20INSEDIAMENTI%20SPARSI
**Codice zona:** R1
**Microzona:** 0
**Tipologia prevalente:** Non presente
**Destinazione:**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1550 | 1850 | L | 5,1 | 7,2 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1050 | 1500 | L | 3,8 | 5,3 | L |
| Ville e Villini | Normale | 2350 | 3300 | L | | | |

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni




Il valore unitario rilevato risulta essere pari a **-31,52%** rispetto alla quotazione media OMI per lo stato conservativo "normale" riferito a "abitazioni civili", pari a 1.700,00 €/mq.

E' opportuno evidenziare che, come specificato dalla Agenzia delle Entrate nella Homepage dell'O.M.I., i valori contenuti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono intendersi sostitutivi della stima ma soltanto di ausilio alla stessa e sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed in particolare allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea; l'utilizzo delle quotazioni O.M.I., nell'ambito del processo estimale, non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista costituisce l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Inoltre, nel caso specifico, la zona OMI nella quale ricade il nostro subject è molto ampia e comprende tutte le zone extraurbane lontane dai centri abitati, fanno infatti parte di questa zona sia la zona di Ginestreto che la zona di Fiorenzuola di Focara.

Osservatorio Immobiliare 2023 della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

Osservatorio Immobiliare 2023
Provincia di Pesaro e Urbino
**Comuni della Valle del Foglia**

**COMPRAVENDITE**

**ABITAZIONI prezzi riferiti a tipologie medie di circa 100 mq**

| QUARTIERE | NUOVA CANTIERISTICA | | RISTRUTTURATO da anni 0 a 15 | | IN BUONO STATO - ABITABILE da anni 15 a 35 | | DA RISTRUTTURARE da anni 40 in su | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ZONA 26 | min €/mq | max €/mq | min €/mq | max €/mq | min €/mq | max €/mq | min €/mq | max €/mq |
| Ginestreto | - | - | 1.200 | 1.400 | 950 | 1.150 | 650 | 800 |
| Monteciccardo | - | - | 1.100 | 1.300 | 800 | 1.050 | 600 | 800 |
| Montegaudio | - | - | 1.050 | 1.250 | 800 | 1.000 | 550 | 750 |
| Villa Betti | - | - | 1.100 | 1.300 | 850 | 1.050 | 600 | 800 |

Il valore unitario rilevato risulta essere pari a **+10,87%** rispetto alla quotazione media FIAIP, riferito ad edifici in buono stato / abitabile (da anni 15 a 35), pari a 1.050,00 €/mq.

**Riepilogo**

| | | |
|---|---|---|
| Media compravendita rilevate | 1.164,09 €/mq. | |
| O.M.I. | 1.700,00 €/mq. | quotazione media riferita ad abitazioni civili in stato conservativo normale |
| F.I.A.I.P. | 1.050,00 €/mq. | quotazione media riferita ad edifici in buono stato / abitabili |

Alla luce dei dati rilevati, si può quindi asserire che il valore rilevato dal mercato immobiliare sia sostanzialmente congruo con i dati riportati nelle principali banche dati del mercato immobiliare.

## ***Ricavi:***

Per la determinazione del valore unitario di un immobile a destinazione residenziale di nuova edificazione, si ritiene pertanto congruo utilizzare il valore rilevato aumentato del 30%, di conseguenza avremo:

1.164,09 €/mq. + 30% = 1.513,32 €/mq arrotondato **1.510,00 €/mq.**

e di conseguenza:

Totale Ricavi: mq. 517,30 x 1.510,00 €/mq = **€ 781.123,00**

## ***Costi:***

a) Costi di costruzione dell'edificio
da verifiche effettuate presso operatori del settore risultano i seguenti costi di costruzione:

| | | |
|---|---|---|
| nuovo edificio | 517,30 mq. sup. comm. x 1.000 €/mq. = | € 517.300,00 |
| demolizione dell'esistente (compreso smaltimento materiali di risulta) | a forfait | € 30.000,00 |
| | | --- |
| | Totale costi diretti | € 547.300,00 |

b) Costi generali

spese tecniche (progettazione, direzione lavori, ecc.) si assume il 5% dei costi diretti
€ 547.300,00 x 5% = € 27.365,00

Contributo di Costruzione, si assume il 5% dei costi diretti
€ 547.300,00 x 5% = € 27.365,00

Oneri finanziari, difficilmente calcolabili in quanto funzionali ad una serie di variabili quali le modalità di pagamento dell'immobile, la vendita sulla carta delle unità immobiliari, le modalità di pagamento dei lavori, ecc…. Si ipotizza un costo pari al 2% del costo di costruzione degli immobili.
€ 547.300,00 x 2% = € 10.946,00

Spese generali (notarili, amministrative) si assume il 2% dei costi diretti
€ 547.300,00 x 2% = € 10.946,00

Imprevisti si assume il 2% dei costi diretti
€ 547.300,00 x 2% = € 10.946,00

Totale Costi generali € 27.365,00 + € 27.365,00 + € 10.946,00 +
+ € 10.946,00 + € 10.946,00 = € 87.568,00

c) utile d'impresa
l'utile d'impresa è fissato in una percentuale pari al 7% dei costi di costruzione e dei costi generali
(€ 547.300,00 + € 87.568,00) x 7% = € 44.440,76

**Totale costi** € 547.300,00 + € 87.568,00 + 44.440,76 = **€ 679.308,76**

**Valore di Trasformazione**

Per quanto sopra esposto avremo un valore di trasformazione dell'immobile così determinato:

Valore immobile = (Ricavi – Costi) = € 781.123,00 - € 679.308,76 = € 101.814,24

arrotondato a **€ 102.000,00**

**Giudizio di stima**

Da quanto premesso, considerato il tipo di immobile, la sua ubicazione, estensione, giacitura, accessibilità e disponibilità, preso atto della destinazione urbanistica e del grado di urbanizzazione della zona, dello stato di manutenzione e dei vincoli determinati dalle fasce di rispetto, avuto riguardo ai valori medi dei prodotti finiti esitabili sul mercato e della loro appetibilità e commerciabilità, il valore dell'area in esame, alla attualità è di **€ 102.000,00**, pari a circa 197,18 €/mq. di superficie commerciale realizzabile.

**Il Dirigente del Servizio**
**Opere Pubbliche e Patrimonio**
*Arch. Maurizio Severini*