



COMUNE DI POLVERIGI
PROVINCIA DI ANCONA

PERIZIA DI STIMA AREA IN VIA
DELL'INDUSTRIA



- 1) **Oggetto della presente stima è un'area edificabile** all'interno del Piano per gli Insediamenti Produttivi del Comune di Polverigi in via dell'Industria lungo la strada provinciale Sirolo-Senigallia n.2.

Risulta descritta in Catasto al Foglio 2 particella n.164 di mq. 4.424 ed (vedi allegato "1"): urbanisticamente identificata nel P.R.G. come zona omogenea DC e regolamentata dall'art. 26 delle NTA del P.R.G (vedi allegato "2") .

Il terreno è pianeggiante e dispone di strada di accesso al lotto e l'area è già urbanizzata.

- 2) **Consistenza attuale dell'immobile e possibilità edificatoria:**

Superficie lotto	mq.4.424,00
Superficie edificabile	mq. 4.375,00
Utilizzazione fondiaria	
-SUL- mq.4.375x0.70=	mq.3.062,50

- 3) Valutazione dell'immobile:

La valutazione viene effettuata in considerazione dell'attuale crisi di mercato del settore, riconosciuta anche dell'Agenzia del Territorio che ha recentemente ridotto il valore dei fabbricati destinati a Capannoni tipici attribuendo al fabbricato soprastante da un valore di €/mq.220 ad un max di €/mq.305 (vedi allegato n.3).

Il valore del lotto di terreno viene calcolato in funzione della sua potenzialità edificatoria adottando i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate — Banca dati delle quotazioni immobiliari del Comune di Polverigi ed in considerazione dell'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20 % del costo complessivo dei fabbricati. Tale percentuale si può considerare comunque riducibile al 15% nel mercato immobiliare corrente, stante anche la condizione di stagnazione dell'attività edilizia.

Pertanto il calcolo è quello che segue:

Valore OMI fabbricato 1° semestre 2024

minimo €/mq.215,00

massimo €/mq.295,00

media €/mq.255,00

mq. 3.062,50 x 255,00 = € 780.937,50 Valore fabbricato

€ 780.937,50 x 15% = € 117.140,63 Valore terreno a mercato libero

Pertanto il sottoscritto Ing. Luca Baioni ritiene di stimare detto terreno in € 117.140,63 (cento diciassette mila cento quaranta/63).

Allegati:

- 1) Estratto di mappa catastale e visura catastale
- 2) Estratto PRG
- 3) Banca delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

Polverigi lì, 12/03/2025

FIRMA



ALLEGATO 1

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



VISURA



Direzione Provinciale di Ancona
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 12/03/2025
 Ora: 09:53:39
 Numero Pratica: T114134/2025
 Pag: 1 - Fine

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/03/2025

Dati identificativi: Comune di POLVERIGI (G803) (AN)
 Foglio 2 Particella 164

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 15,99 Lire 30.968
 agrario Euro 19,42 Lire 37.604

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2
 Superficie: 4.424 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 17/10/2001 Pratica n. 214384 in atti dal 17/10/2001 (n. 3341.1/2001)

> Dati identificativi

Comune di POLVERIGI (G803) (AN)
 Foglio 2 Particella 164

FRAZIONAMENTO del 17/10/2001 Pratica n. 214384
 in atti dal 17/10/2001 (n. 3341.1/2001)
 Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 15,99 Lire 30.968
 agrario Euro 19,42 Lire 37.604

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2
 Superficie: 4.424 m²

FRAZIONAMENTO del 17/10/2001 Pratica n. 214384
 in atti dal 17/10/2001 (n. 3341.1/2001)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI POLVERIGI (CF 00168450427)
 sede in POLVERIGI (AN)
 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 01/02/2002 Pubblico ufficiale STACCO ROBERTO Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 175455 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2136.1/2002 Reparto PI di ANCONA in atti dal 18/02/2002

Visura telematica

ALLEGATO 2



ZONE D Zone produttive di completamento e di espansione



DC - Di completamento

Art. 26

Zone DC – Produttive di completamento

a) Interventi edilizi consentiti

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,70 mq/mq
- Altezza massima (H max) = 11,00 m ad esclusione dei volumi tecnici.
- Indice di copertura (Ic) = 0,60 mq/mq

ALLEGATO 3

Banca delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: ANCONA

Comune: POLVERIGI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONE RUSTICO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	215	295	L	1,3	1,6	N
Laboratori	NORMALE	250	380	L	1,4	1,6	N