



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**
Dipartimento Territorio e Ambiente

San Marino, 26 maggio 2025/1724 d.f.R.

**RAPPORTO DI STIMA DI UN IMMOBILE SITO IN VIA FABRIZIO DA MONTEBELLO, 47
GUALDICCIOLLO**



Via Fabrizio da Montebello, 47 – 47892 Gualdicciolo (R.S.M.)

DATI DEL RAPPORTO DI STIMA

- **Committente:** Segreteria di Stato Territorio, Ambiente e Agricoltura;
- **Perito incaricato:** Dirigente Ufficio Tecnico del Catasto e Cartografia, ing. Fabio Mazzi;
- **Tecnici Esperti collaboratori:** ing. Davide Baccocchi, geom. Roberto Giancecchi;
- **Oggetto della stima:** immobile ad uso civile abitazione;
- **Data del sopralluogo:** 23/05/2025
- **Data di riferimento della valutazione:** 26/05/2025
- **Scopo della valutazione:** richiesta del valore di mercato ai fini di eventuale alienazione.



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**
Dipartimento Territorio e Ambiente

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

1. Ubicazione:

Via Fabrizio da Montebello, 47 – 47892 Gualdicciolo (R.S.M.)
Coordinate: Cassini-Soldner N -64801.907 E 52359.487
(Lat. 43°56'50.7"N Long. 12°24'20.2"E)



Estratto di mappa catastale e ortofoto volo 2023

2. Confini e accesso:

L'immobile è situato lungo le viabilità principali della zona produttiva di Gualdicciolo, su via Fabrizio da Montebello; a nord confina con mappale intestato a ditta privata mentre sui restanti lati con la viabilità pubblica.

3. Dati catastali e conformità catastale:

Partita Fabbricati n. 3211 – Istituto per la Sicurezza Sociale della Repubblica di San Marino
f.16 part. 141 sub. 1, Cat. A3, Cl 4, V.U. 6,5, RC 9,40, Abitazione di tipo economico;
f.16 part. 141 sub. 2, Cat. C4, Cl 5, mq 30, RC 2,94, Autorimessa;
L'accertamento catastale attualmente in visura risulta aggiornato e conforme allo stato dei luoghi.

4. Titolarità:

I subalterni oggetto di giudizio sono intestati catastalmente alla ditta Istituto per la Sicurezza Sociale della Repubblica di San Marino, acquisiti dalla ditta Forcellini Floriana a seguito di atto di cessione del 16/01/2007 rogato dal Notaio ad Acta S. Ugolini rep. 3228.

5. Destinazione Urbanistica da P.R.G.

Zone Be: aree residenziali sparse ad intervento diretto (art. 35 L. 7/92).
Classe 2: UF=0,33 IF=1,00 H=7,00 D=6,00



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**
Dipartimento Territorio e Ambiente

6. Legittimità urbanistico-edilizia

L'ultimo stato legittimo approvato dal punto di vista urbanistico-edilizio è costituito dallo CE-103, approvato in data 11 novembre 1974.

7. Data della costruzione:

La costruzione dell'immobile risale alla prima metà degli anni '60.

8. Tipologia edilizia e costruttiva:

La tipologia edilizia è del tipo casa residenziale isolata, sviluppata su 2 piani fuori terra.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Sul mappale 141 del foglio 16 di 380 mq ricadente in zona PRG "Zone Be: aree residenziali sparse ad intervento diretto (art. 35 L. 7/92)" di classe 2; UF=0,33; IF=1,00; H=7,00; D=6,00 insiste un fabbricato di vetusta costruzione (metà anni '60), inutilizzato da circa 20 anni in evidente stato di abbandono.

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra e un sottotetto allo stato rustico accessibile dal primo piano attraverso una scala retrattile. Al piano terra sono presenti 5 locali utilizzati come deposito e autorimessa, mentre al primo piano sono presenti spazi abitativi: soggiorno, cucina, servizio igienico e 2 camere.

Considerato lo stato di manutenzione e la vetustà dell'immobile, nella valutazione si è tenuto in considerazione il solo valore del lotto edificabile decurtato del costo di demolizione dell'immobile attualmente insistente sull'area.

LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Da una verifica preliminare qualitativa, la porzione di immobile oggetto della presente valutazione risulta complessivamente conforme all'ultimo titolo edilizio approvato. Si rimanda ad eventuali verifiche presso i competenti Uffici per approfondimenti di maggior dettaglio.

STIMA DEL VALORE

Nel redigere il presente rapporto di stima, pur tenendo conto dei più recenti standard internazionali sulla valutazione immobiliare, si sono mantenuti a riferimento i principi, i criteri e le metodologie della materia estimale classica.

Il criterio utilizzato è quello del **valore di mercato** con riferimento in particolare al metodo del confronto di mercato per l'individuazione del più probabile valore di scambio teorico in libera compravendita.

Come fonti informative principali nel confronto si sono considerate, oltre a compravendite di immobili simili nel segmento di mercato in esame, soprattutto un congruo numero di compravendite di lotti edificabili con caratteristiche paragonabili, registrate nella zona in esame o in zone comparabili per appetibilità del mercato e dotazioni di servizi.



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**
Dipartimento Territorio e Ambiente

Considerato pertanto quanto sopra esposto;
considerata la manifestazione di interesse della società per eventuali esigenze future;
considerati lo scopo della stima, i profili di commerciabilità dell'immobile con l'attuale destinazione d'uso;

_ si stima, per l'immobile iscritto a catasto al foglio di mappa 16 mappale 141 sub. 1 e 2 di complessivi 168 mq commerciali con superficie fondiaria del mappale pari a 380 mq, come **più probabile valore di mercato** commisurato allo stato attuale, complessivamente la cifra a corpo di:

€ 130.000,00 (euro centotrentamila/00);

Tale valore complessivo, derivando da un processo di stima sintetica, è da considerarsi idoneo per gli scopi richiesti, nell'ambito di un'ordinaria alea estimativa.

In fede,

L'Esperto Tecnico
Ing. Davide Bacciocchi

Il responsabile Settore Terreni
Esperto Tecnico
Geom. Roberto Giancecchi

Il Dirigente
Ing. Fabio Mazzi

Allegati:

1. estratti catastali (mappa, planimetrie e partita);
2. fotografie del sopralluogo - 23/05/2025;