

Geometra MAURIZIO PACI
V.le Evangelisti, 64-61038 Orciano di Pesaro
Tel. Fax 0721. 977120 - Cell. 333 5287530
E-mail : geom.paci @ libero. it

PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

Richiedente : [redacted] residente in Orciano di Pesaro in [redacted]

Natura dell'immobile : Complesso edilizio costituito da fabbricato a due piani fuori terra, con al piano primo unità abitativa ed adiacente sul retro, capannone artigianale ad un piano, edificato su lotto di mq. 1.400,00 (circa);

Ditta proprietaria : [redacted] residente in Orciano di Pesaro in [redacted]

Provenienza : Nuova costruzione dell'anno 1987 su lotto di proprietà;

Ubicazione:
Comune di ORCIANO DI PESARO
Località CENTRO ABITATO - CAPOLUOGO
Via ALCIDE DE GASPERI, 38/A
Provincia di PESARO E URBINO (PU)

Descrizione catastale :
CATASTO FABBRICATI
Comune di Orciano di Pesaro Foglio 22, Mappale 1066 sub 1,
Categoria D/1, Rendita catastale € 1.720,00;
F. 22, M. 1006 sub 2, Cat. A/2, Classe 1, Vani 7,5, R. C. € 464,81;

CATASTO TERRENI
Comune di Orciano di Pesaro Foglio 22, Mappale 1066, ENTE URBANO. Superficie Catastale Ha 0.14.07, (Tabella di variazione del 05.02.2002, n. 890.1/2002, prot. n. 68553);

DITTA CATASTALE
[redacted] Proprietario per 1000/1000;

Ad evasione dell'incarico ricevuto dal [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente in Orciano di Pesaro, in Via A. De Gasperi, 38/A, di procedere alla stima dei beni immobili di proprietà, sopra descritti, (fabbricato a due piani fuori terra con adiacente sul retro capannone artigianale ad un piano con scoperto di pertinenza), il sottoscritto, Paci Geometra Maurizio, nato a Mondavio (PU), il 12.04.1957, con Studio Tecnico in Orciano di Pesaro, in Viale Evangelisti, 64, (C. F. PCA MRZ 57D12 F347N), regolarmente iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 916, eseguiti i relativi sopralluoghi, esaminato i carteggi inerenti gli immobile oggetto di stima, espone con la presente i seguenti risultati :

Geometra MAURIZIO PACI

V.le Evangelisti, 64-61038 Orciano di Pesaro

Tel. Fax 0721 977120 - Cell. 333 5287530

E-mail : geom.paci @ libero. it

Tipologia

Trattasi di complesso edilizio costituito da fabbricato a due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto con al piano primo e sottotetto unità immobiliare - appartamento di civile abitazione ed al piano terra uffici inerenti attività artigianale, con adiacente sul retro capannone ad un piano per attività artigianale, edificato su area scoperta, lotto recintato della superficie catastale di mq. 1.407,00, con scoperto esclusivo di 840,00 (circa) completamente pavimentato e parzialmente recintato.

Descrizione

Il complesso edilizio in perizia, come sopra detto è costituito da fabbricato a due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto con adiacente sul retro capannone ad un piano.

Le costruzioni sono state realizzate - costruite dall' attuale proprietà nell'anno 1987 che era già proprietario del lotto artigianale misto residenza (residenza dell' artigiano).

Il fabbricato a più piani ha una superficie coperta di mq. 116,00 (circa) con un terrazzo al piano primo di mq. 34,00 (circa), mentre il capannone ad un piano ha una superficie coperta di mq. 415,00 (circa).

Sia il fabbricato a più piani che il capannone ad un piano hanno strutture portanti in c.a. realizzate in opera e tamponamenti in muratura in parte "a vista".

Caratteristiche

Il complesso edilizio, come sopra detto realizzato - costruito ex nuovo nell' anno 1987, non ha particolari caratteristiche architettoniche, comunque pur essendo una costruzione artigianale misto residenza del proprietario - artigiano, si inserisce nella zona quale zona residenziale.

L'abitazione, appartamento al piano primo del fabbricato a più piani, ha caratteristiche della civile abitazione, senza particolari ricercatezze anche se con buona distribuzione interna che ne garantisce l'uso, gli uffici ubicati al piano terra sempre del fabbricato a più piani, sia nella distribuzione, rifiniture ed opere accessori è da paragonarsi ad unità immobiliari di civile abitazione.

Il capannone sul retro del fabbricato a più piani è doto di tutti gli impianti, opere accessorie e pavimentazioni atti all'attività artigianale della Ditta proprietaria.

Stato di conservazione

Il complesso edilizio, come detto realizzato - costruito nell'anno 1987 ex nuovo, sia nella parte adibito alla civile abitazione che nella parte adibito ad attività artigianale (uffici e capannone artigianale), nel tempo è stato interessato da lavori di normale manutenzione ed aggiornamento sia negli impianti e nelle opere accessorie, quindi è da considerarsi in ottimo stato di conservazione e rispondente a tutte le norme igienico-sanitarie vigenti.

Regolarità urbanistica

Il complesso edilizio è stato costruito originariamente nell'anno 1987 come da progetti con Concessione Edilizia n. 503 del 11.02.1987 e successiva del 10.06.1993 (per lavori non eseguiti nei termini), Pratica Edilizia n. 1022/87, successivamente per opere eseguite senza autorizzazione è stata richiesta istanza di sanatoria (L. 47/85) per cui è stata rilasciata concessione in Sanatoria n. B/16 - B/19 del registro del 19.12.2003.

Per lavori di Straordinaria manutenzione interessante prevalentemente la parte di edificio adibito ad attività artigianale, è stato richiesto e rilasciato Permesso di Costruire n. 1098/04 del

Geometra MAURIZIO PACI
V.le Evangelisti, 64-61038 Orciano di Pesaro
Tel. Fax 0721 977120 - Cell. 333 5287530
E-mail : geom.paci @ libero. it

16.02.2004, Pratica Edilizia n. 2472/04, da rinnovare per ultimazione opere e successivamente chiudere con fine lavori, collaudo e variazione catastale.

Tutte le autorizzazioni, concessioni e permessi sono stati riscontrati nel Comune di Orciano di Pesaro.

Provenienza

Come sopra citato, il complesso edilizio è stato costruito ex novo negli anni 1987, su lotto di proprietà del [REDACTED]

Zona

Il complesso edilizio è ubicato nel centro abitato di Orciano di Pesaro, a ridosso del Centro Sportivo, quindi servito da tutte le infrastrutture quali scuole, municipio, farmacia, attività commerciali proprie del paese di Orciano di Pesaro.

Criteri di stima

La determinazione del probabile valore di mercato, viene effettuata mediante l'applicazione del valore unitario commerciale a metroquadrato per la superficie virtuale-commerciale (superficie lorda per coefficiente di utilizzazione), anche se per il bene in perizia, viste le caratteristiche, è da valutare a corpo mediante la comparazione di beni simili oggetto di recenti compravendite.

Riepilogo delle superfici lorde e commerciali, calcolo del probabile valore commerciale

DESTINAZIONE	Superf. Lorda Mq.	Coeff. Utiliz.	Super. Comm. Mq.	Valore Unitario EURO	Probabile valore Commerciale € - (Euro)
Parte del complesso edilizio adibito alla civile abitazione (Piano sottostrada, terra, 1° e 2° - sottotetto) del fabbricato a più piani;					
Piano sottostrada					
Ripostiglio - cantina	55,00	0,50	27,50		
Piano primo					
Abitazione con n. 2 servizi igienici	116,00	1,00	116,00		
Balcone fronte fabbricato	10,50	0,33	3,50		
Terrazzo sul fianco sinistro	34,00	0,50	17,00		
Piano secondo - soffitta					
Ripostiglio	114,00	0,33	38,00		
TOTALI : superficie abitazione ed acc.	329,50		202,00	1.050,00	212.100,00

Segue :

Geometra MAURIZIO PACI
 V.le Evangelisti, 64-61038 Orciano di Pesaro
 Tel: Fax 0721 977120 - Cell. 333 5287530
 E-mail : geom.paci @ libero. it

Parte del complesso edilizio adibito all'attività artigianale, uffici al P.T.del fabbricato a più piani e capannone:sul retro fabbricato;					
Piano terra fabbricato a più piani					
Uffici e servizi	109,00	1,00	109,00	900,00	98.100,00
Piano terra fabbricato a più piani					
Garage macchine operatrici	47,00	1,00	47,00	800,00	37.600,00
Piano terra capannone ad un piano					
Capannone artigianale	415,00	1,00	415,00	700,00	290.500,00
TOTALI : sup. attiv. Artigianale Uffici	561,00		561,00		426.200,00
Area scoperta esclusiva tutta pavimentata e parz. recintata;					
Fronte e fianco destro fabb. escluso edif. (Lotto Mq. 1.407,00 - sup. catastale)	840,00			40,00	33.600,00
TOTALE probabile valore commerciale del complesso edilizio adibito alla civile abitazione ed attività artigianale con scoperto esclusivo pavimentato;					Euro 671.900,00

La commerciabilità del complesso edilizio con relativo scoperto esclusivo, è presumibilmente buona essendo un complesso di contenute dimensioni in zona residenziale anche se con destinazione abitazione ed attività artigianale e vista la sua ubicazione lungo la Strada Provinciale che conduce al centro abitato di Orciano di Pesaro da San Giorgio di Pesaro.

Mediante comparazioni commerciali con altri immobili delle stesse caratteristiche e della stessa zona, si può ipotizzare un valore commerciale complessivo di € 671.900,00 (diconsi Euro Seicentoseptantunomilanovecento,00), di cui € 212.100,00 per la parte delle costruzioni adibite alla civile abitazione, € 426.200,00 per la parte adibita all'attività artigianale compresi gli uffici ed € 33.600,00 inerente scoperto di pertinenza pavimentato.

Tanto si doveva per quanto di mia competenza ed ad evasione dell'incarico conferitomi.

*Allegati : Visura catastale (Fabbricati e terreni con allegato estratto di mappa);
 Copia planimetria catastali.*

Orciano di Pesaro (PU), li 04.04.2012

*Il Tecnico incaricato
 Geom. Maurizio Paci*



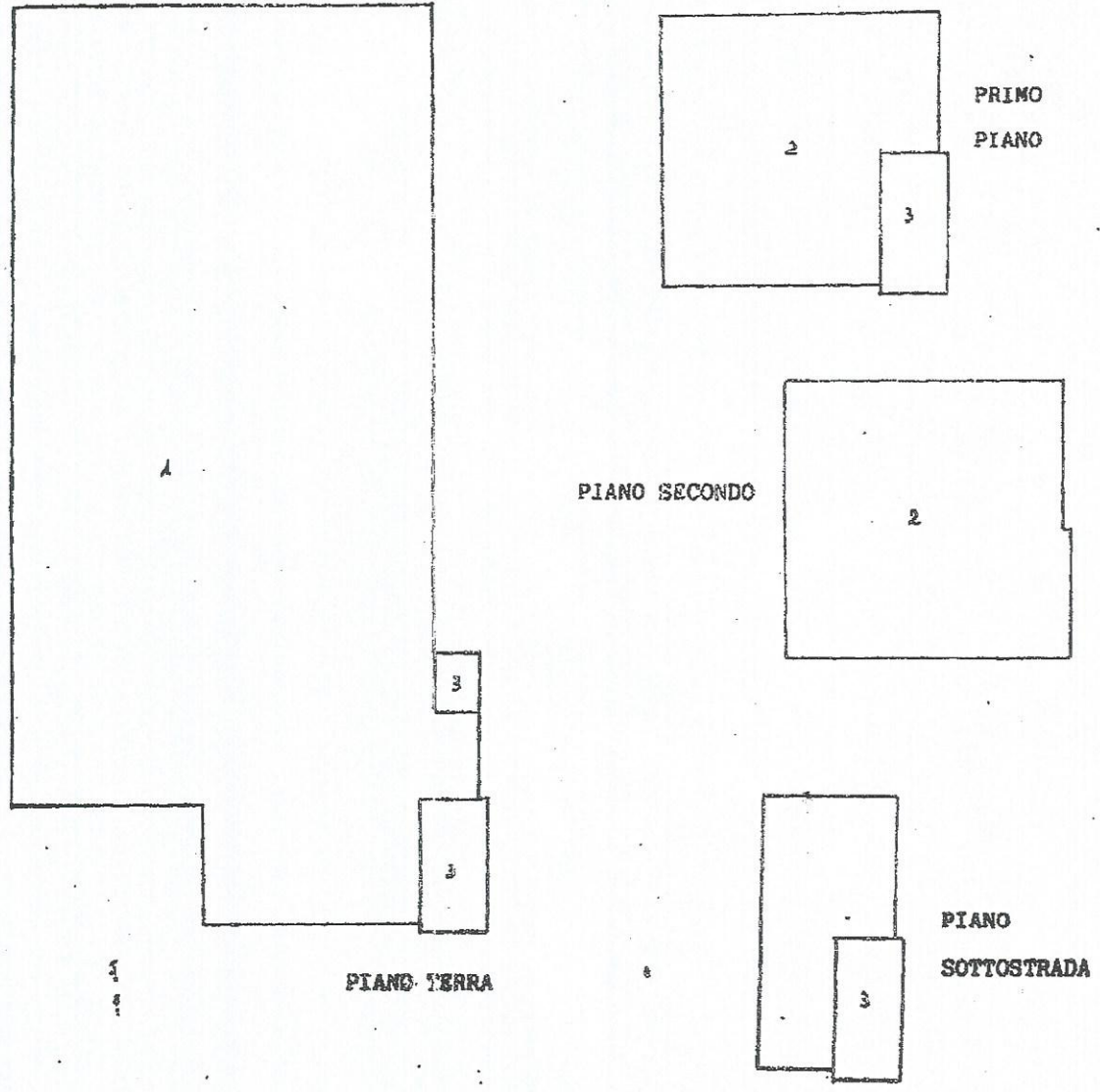
Data: 03/04/2012 - n. PS0041705 - Richiedente CAMPITELLI

ELABORATO PLANIMETRICO
A Compilato da:
Paci Maurizio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pesaro N. 916

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro**

Comune di Orciano Di Pesaro	Protocollo n. 18968	del 14/02/2002
Sezione: Foglio: 22 Particella: 1066	Tipo Mappale n. 68553	del 01/12/1989
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500

CATASTO DEI FABBRICATI - SITUAZIONE AL 03/04/2012 - Comune di ORCIANO DI PESARO (GR) - < FOGLIO: 22 PARTICELLA: 1066 - ELABORATO PLANIMETRICO



Particella: 1066

Ultima Planimetria in atti
Data: 03/04/2012 - n. PS0041705 - Richiedente [REDACTED]
Schema 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Comune: ORCIANO DI PESARO
 Foglio: 22
 Richiedente: [REDACTED]

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 500.000 x 378.000 metri

3-Apr-2012 10:35
 Prot. n. PS0041682/2012



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2012

Date: 03/04/2012 - Ora: 10.32.18
Visura n.: PS0041673 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di ORCIANO DI PESARO (Codice: G039) Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 22 Particella: 1066									
Catasto Terreni											
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Destaz	Reddito	Dominicale	Agrario	
1	22	1066			ENTE URBANO	ha are ca 14 07					Tabella di variazione del 05/02/2002 n. 890 1/2/003 in atti dal 05/02/2002 (protocollo n. 68555)
Notifica Annotazioni	COMPENDE LE PARTICELLE: 895										1

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di PESARO E URBINO

Richiedente:



Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2012

2. Unità Immobiliari site nel Comune di ORCIANO DI PESARO (Codice G089) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	Urbana	22	1066	1		D/I				Euro 1.772,40	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 38/A piano: T; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 20/02/2004 n. 12260. I/2004 in atti dal 20/02/2004 (protocollo n. PS0029000) VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA piano: S1-1-2; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 20/02/2004 n. 12261. I/2004 in atti dal 20/02/2004 (protocollo n. PS0029001) VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Totale: vani 7,5 Rendita: Euro 2.134,81

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	Comune	Comune a LARINO				(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 14/02/2002 n. 244. I/2002 in atti dal 14/02/2002 (protocollo n. 18968) COSTITUZIONE						

Totale Generale: vani 14,5 Rendita: Euro 2.524,64

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di PESARO E URBINO Richiedente:

Data: 03/04/2012 - n. PS0041701 - Richiedente

Dichiarazione protocollo n. 18968 del 14/02/2002

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosio Di Pesaro

Via Alcide De Gasperi

civ. 38/A

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 22
Particella: 1066
Subalterno: 2

Compilata da:
Paci Maurizio

Iscritto all'albo:
Geometri

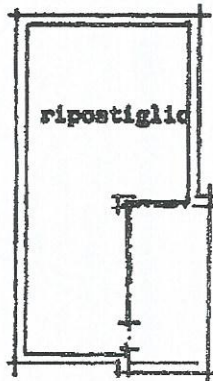
Prov. Pesaro

N. 916

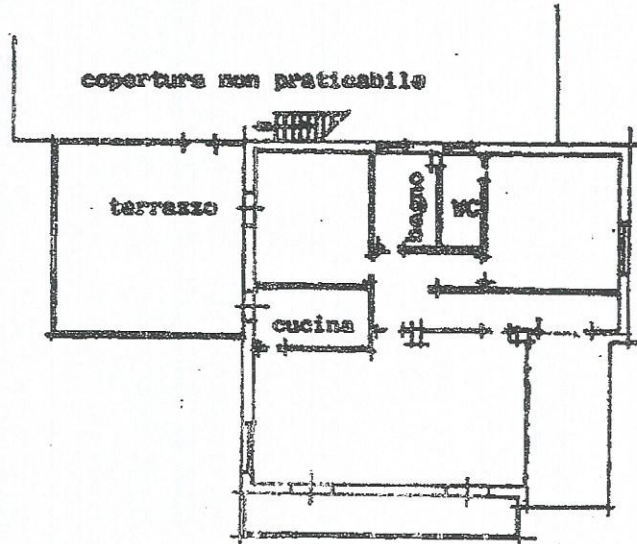
Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/04/2012 - Comune di GROSIO DI PESARO (0089) - Foglio: 22 Particella: 1066 - Subalterno 2 -
VIA ALCEIDE DE GASPERI n. 38/A piano: S1-1-2.

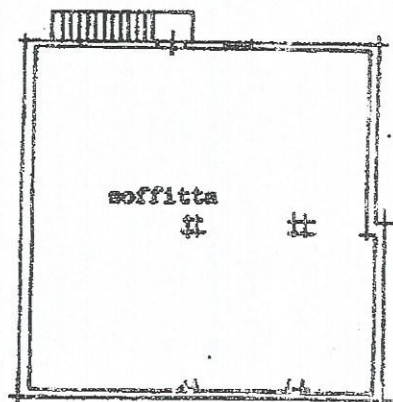
NO



PIANO SOTTOSTRADA



PRIMO PIANO



SECONDO PIANO

Ultima Planimetria in atti

Data: 03/04/2012 - n. PS0041701 - Richiedente

Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Data: 03/04/2012 - n. PS0041700 - Richiedente

Dichiarazione protocollo n. 18968 del 14/02/2002

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro**

Planimetria di u.d.u. in Comune di Orciano Di Pesaro

Via Alcide De Gasperi

civ. 38/A

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 22
Particella: 1066
Subalterno: 1

Compilata da:
Paci Maurizio

Iscritto all'albo:
Geometri

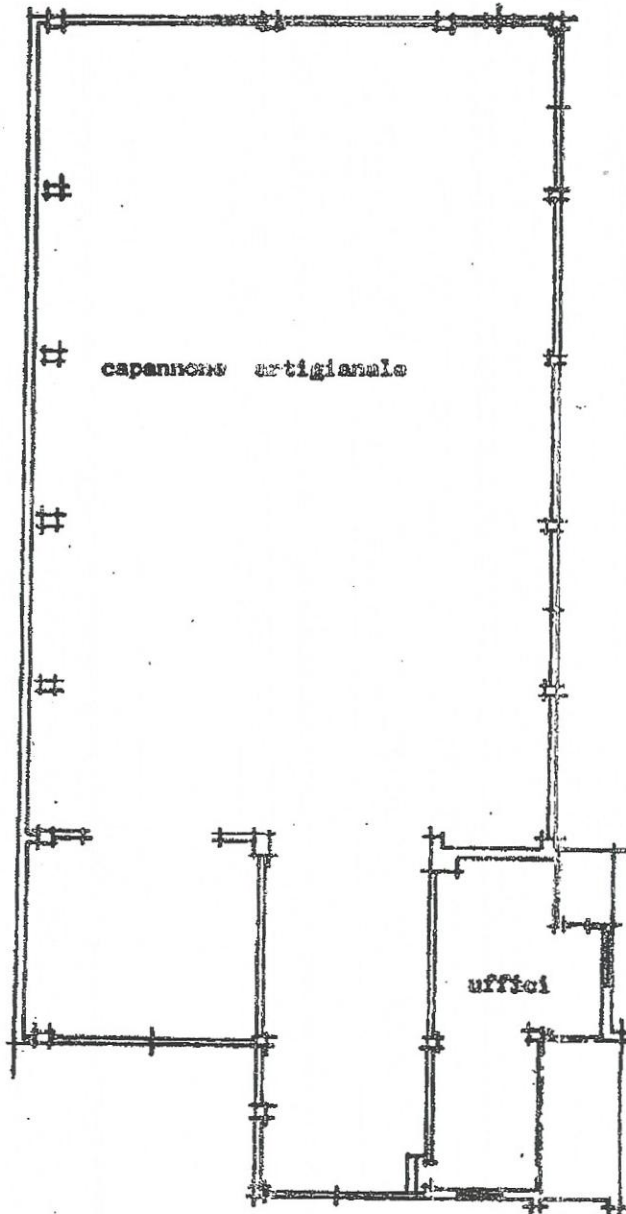
Prov. Pesaro

N. 916

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 03/04/2012 - Comune di ORCIANO DI PESARO (0089) - Foglio: 22 Particella: 1066 - Subalterno 1 -
VIA ALCIDE DE GASPERI n. 38/A piano: 1.



Ultima Planimetria in atti

Data: 03/04/2012 - n. PS0041700 - Richiedente

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - P.A. di stampa: 1:1