

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

4

PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

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

Natura dell'immobile : Capannone con annessi uffici, edificato su lotto della superficie catastale di mq. 2.636,00;

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

Provenienza : Nuova costruzione dell'anno 1998-2003 su lotto di proprietà;

Ubicazione:
Comune di MONTE PORZIO
Località FRAZIONE CASTEL VECCHIO
ZONA ARTIGIANALE - INDUSTRIALE
Via FIAVE, s.n.
Provincia di PESARO E URBINO (PU)

Descrizione catastale :
CATASTO FABBRICATI
Comune di Monte Porzio Foglio 16, Mappale 418 sub 1,
Categoria D/1, Rendita catastale € 2.382,00;
Foglio 22, Mappale 418 sub 2, Categoria A/10, Cl. U, Vani 3,
Rendita catastale € 604,25;
CATASTO TERRENI
Comune di Monte Porzio Foglio 16, Mappale 418, ENTE URBANO
Superficie Catastale, Ha 0.26.36, (Tipo mappale del 14.10.2002, n.
4136.1/2002, prot. n. 102619);

[redacted]
[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, (capannone artigianale con uffici al piano primo 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 capannone artigianale per deposito mezzi ed attrezzature della superficie coperta complessiva di mq. 336,00 circa di cui parte soppalcata destinata ad uffici e servizi di mq. 76,00 circa, edificato su area scoperta, lotto della superficie catastale di mq. 2.636,00, quindi con grande area scoperta di pertinenza utilizzabile come piazzale di stoccaggio materiali da costruzione e disponibilità edificatoria in quanto per la costruzione realizzata se ne è utilizzata meno del 50% di quella prevista.

Descrizione

Il capannone con annessi uffici al piano primo in perizia, è stato realizzato - costruito nell'anno 1998 e parzialmente completato nel 2003 sul lotto insistente in zona produttiva artigianale e industriale in Via Piave nella Frazione di Castel Vecchio del Comune di Monte Porzio.

Caratteristiche

Il capannone, come sopra detto realizzato - costruito ex nuovo nell'anno 1998 - 2003, ha strutture portanti in c.a. prefabbricate, tamponamenti in blocchi di cemento intonacati solo internamente, pavimento del capannone del tipo industriale, infissi in alluminio nel capannone ed in legno negli uffici ed impianti a norma delle vigenti normative, condizionamento solo negli uffici al piano primo.

Stato di conservazione

Il capannone ed annessi uffici, come detto realizzato - costruito nell'anno 1998-2003 ex nuovo, nel tempo è stato interessato da lavori di normale manutenzione ordinaria 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 capannone ed uffici è stato costruito originariamente nell'anno 1998 come da progetti con Concessione Edilizia n. 865 del 10.09.1998 e successivo Permesso di Costruire n. 865/1, del 02.10.2003 (per lavori non eseguiti nei termini), non si è riscontrata la chiusura lavori anche se ultimati.

Tutte la Concessioni Edilizia e il Permesso di Costruire è stata riscontrata nel Comune di Monte Porzio.

Provenienza

Come sopra citato, il complesso edilizio è stato costruito ex nuovo negli anni 1998-2003, su lotto di già proprietà del Signor XXXXXXXXXX

Zona

Il capannone ed annessi uffici è ubicato nella zona produttiva artigianale-industriale "S1" della Frazione di Castel Vecchio del Comune di Monte Porzio, in Via Piave, zona artigianale-industriale sul retro della Strada Statale "Val Cesano n. 424 - Marotta-Pergola", quindi servito da

Geometra MAURIZIO PACI

V.le Evangelisti, 64-61038 Orciano di Pesaro

Tel. Fax 0721 - 977120 - Cell. 333 5287530

E-mail : geom.paci @ libero. it

tutte le infrastrutture quali scuole, municipio, farmacia, attività commerciali proprie del paese di Castel Vecchio, Comune di Monte Porzio.

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)
Piano terra					
Capannone per deposito mezzi d'opera	336,00	1,00	336,00	800,00	268.800,00
Piano primo - soppalcato					
Uffici n. 2 e servizio igienico	76,00	1,00	76,00	1.000,00	76.000,00
TOTALI : capannone ed uffici P. 1°					344.800,00
Area scoperta esclusiva tutta pavimentata e parz. recintata;					
Lotto - sup. cat. compless. Mq. 2.636,00 (potenzialità edificatoria utilizzata per meno del 50% di quella ammissibile)	2.636,00	0,50	1.318,00	60,00	79.080,00
TOTALE probabile valore commerciale del capannone con annessi uffici e scoperto con potenzialità edificatoria;					Euro 423.880,00

La commerciabilità del capannone con annessi uffici e scoperto con potenzialità edificatoria, è presumibilmente buona essendo una costruzione di contenute dimensioni in zona artigianale-industriale completamente urbanizzata.

Mediante comparazioni commerciali con altri immobili delle stesse caratteristiche e della stessa zona, si può ipotizzare un valore commerciale complessivo di € 423.880,00 (diconsi Euro Quattrocentoventitremilaottocentoottanta,00).

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 (PS), li 04.04.2012



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

Data: 03/04/2012 - Ora: 10.30.46
Visura n.: PS0041664 Pag: 1
Segue

Dati della richiesta

Fabbricati sidi nel comune di MONTE PORZIO (Codice: 1089) Provincia di PESARO E URBINO

Segeeto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTE PORZIO (Codice 1089) - (Cassero del Mabbrogi)

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cant. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Indirizzo	Dati ulteriori
1		16	418	1			D/1				Dati derivanti da VIA PIAVE piano: 1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2004 n. 67572.1/2004 in atti dal 15/07/2004 (protocollo n. PS0134936)	Annotazione
2		16	418	2			A/16	U	3 vani	Euro 604,25	VIA PIAVE piano: 1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2004 n. 67572.1/2004 in atti dal 15/07/2004 (protocollo n. PS0134936) VARIAZIONI DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione:

classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (d.n. 701/94)

Immobile 2: Annotazione:

classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (d.n. 701/94)

Totale vani 3 Rendita: Euro 2.956,25

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	1	ANAGRAFI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	9	COSTITUZIONE del 15/07/2003 n. 2186.1/2003 in atti dal 15/07/2003 (protocollo n. 97818) COSTITUZIONE		(1) Proprietà per 100/1000

Ufficio Provinciale di: PESARO E URBINO

Comune di: MONTE PORZIO

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MONTE PORZIO			16	418		102619	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via piave		T			ATTREZZI AGRICOLI	
2	via piave		I			UFFICIO	
3	via piave		T			BCNC A TUTTI I SUB.(SCOPERTO)	

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di PESARO E URBINO**

Richiedente: XXXXXXXXXX

03/04/2012 - n. PS0041707 - Richiedente [REDACTED]

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Mendhetti Simone

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pesaro

N. 1331

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Comune di Monte Porzio

Sezione: Foglio: 16

Particella: 418

Protocollo n. 97818

del 15/07/2003

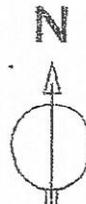
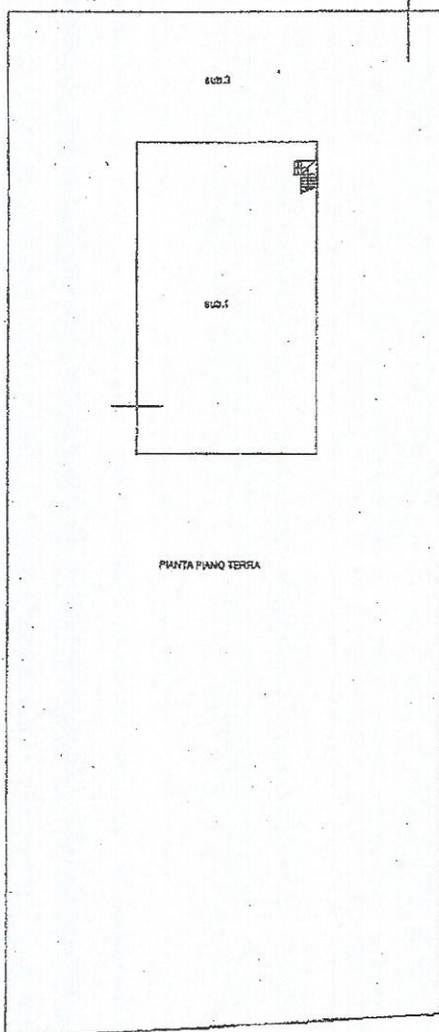
Tipo Mappale n. 102619

del 12/09/2002

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

CATASTO DEL FABBRICATI - SITUAZIONE AL 03/04/2012 - Comune di MONTE PORZIO (PS) - < Foglio: 16 PARTICELLA: 418 - ELABORATO PLANIMETRICO



Ultima Planimetria in atti

Data: 03/04/2012 - n. PS0041707 - Richiedente [REDACTED]

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

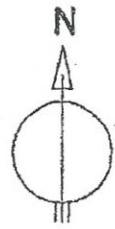
4/2012 - n. PS0041703 - Richiedente [redacted]

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

Dichiarazione protocollo n. 97818 del 15/07/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte Porzio	
Via Piave	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Menchetti Simone
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 16	Prov. Pesaro
Particella: 418	N. 1331
Subalterno: 1	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Caduto dai fabbricati - Situazione al 03/04/2012 - Comune di MONTE PORZIO (PS89) - < Foglio 16 Particella 418 - Subalterno 1 >
VIA PIAVE piano: T;

Ultima Planimetria in atti
Data: 03/04/2012 - n. PS0041703 - Richiedente [redacted]
Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

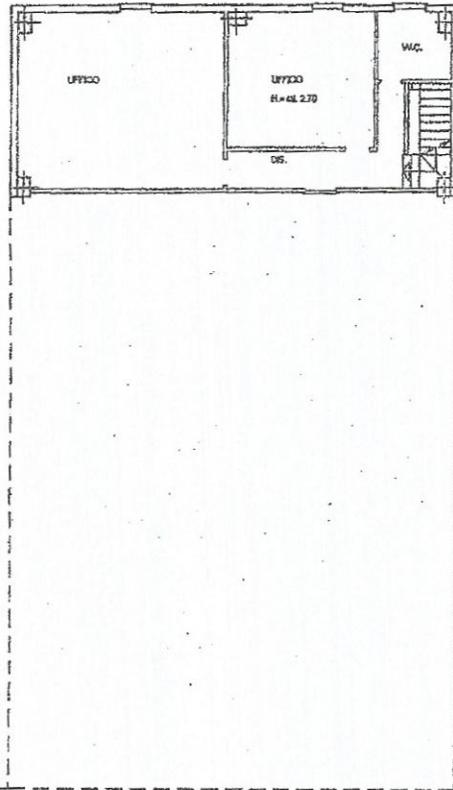
4/2012 - n. PS0041704 - Richiedente [REDACTED]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Dichiarazione protocollo n. 97818 del 15/07/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte Porzio	
Via Piave civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Menchetti Simone
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 16	Prov. Pesaro
Particella: 418	N. 1331
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/04/2012 - Comune di MONTE PORZIO (F589) - < Foglio: 16 Particella: 418 - Subalterno 2 >
VIA PIAVE piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 03/04/2012 - n. PS0041704 - Richiedente [REDACTED]
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Patt. di scala: 1:1

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

Data: 03/04/2012 - Ora: 10.31.50
 Visura n.: PS0041670 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di MONTE PORZIO (Codice: 4509)	
Catasto Terreni		Provincia di PESARO E URBINO	
		Foglio: 16 Particella: 418	

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	
1	16	418			ENTE URBANO	26 36	
Notifica				Partita		1	

Tipo mappa del 14/10/2002 n. 4186 1/2002 in atti del 14/10/2002 (protocollo n. 102619)

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di PESARO E URBINO Richiedente: [REDACTED]

N=3600

E-34400

Particella: 418

Comune: MONTE PORZIO
Foglio: 16
Richiedente: [REDACTED]

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

3-Apr-2012 10:34
Prot. n. PS0041686/2012

