

# GIUDIZIO PERITALE

## PREMESSA

Ad evasione dell'incarico conferitomi dal signor  
co - amministratore dell'  
partita iva con sede in in via , per la valutazione  
del patrimonio immobiliare di seguito illustrato, il sottoscritto geometra **CRISTIAN  
MARCHETTI** nato a Fano (PU) il 07 gennaio 1975, residente in Fano (PU) via F.  
Guicciardini n°7/A, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di  
Pesaro Urbino al n°1973 fornisce la presenta relazione di stima giurata, ad integrazione  
della precedente in data 14 dicembre 2016, contenente la descrizione degli ulteriori beni  
appartenenti all'Impresa, il valore a ciascuno di essi attribuito e i criteri di valutazione  
singolarmente seguiti, con le finalità di stabilire il valore economico ragionevolmente  
attribuibile al patrimonio immobiliare stesso.

Lo scrivente, ritiene opportuno precisare di aver eseguito la valutazione dei beni dopo aver  
compiuto i rilievi fotografici ed assunte le informazioni ritenute opportune.

Sono state così messe a punto le richieste documentali e le metodologie di verifica tra cui  
sono state considerate anche le informazioni di carattere generale assunte con riferimento  
ad immobili simili presenti in zona.

## PATRIMONIO IMMOBILIARE OGGETTO DALLA PRESENTE VALUTAZIONE DI STIMA

- F. 1** → Unità Immobiliare in Comune di Colli al Metauro (PU) Fraz.  
Calcinelli via Oriani;
- F. 2** → Unità immobiliare in Comune di Fano (PU) via Mascagni;
- F. 3** → Area edificabile in Comune di Fano (PU) via Flaminia;
- F. 4** → Unità immobiliari in Comune di Dimaro (TN) via Degli Abeti;
- F. 5** → Unità Immobiliari in Comune di Commezzadura (TN) frazione  
Mastellina.



## **F. 1 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Saltara - (codice: H721)

Catasto	Titolariता	Foglio	Particella	Subalterno	Classamento	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	7	126	37	cat. C/6	Euro 32,23

### **ZONA**

Centrale

### **TIPOLOGIA COSTRUZIONE**

Garage facente parte di edificio a destinazione mista residenziale-commerciale.

### **SITUAZIONE DELL'ALLOGGIO**

Edificio in buono stato di conservazione.

### **FINITURE**

La struttura portante del locale interrato è in c.a. con finitura pavimentazione in battuto di cls e pareti in muratura con blocchi REI.

### **NOTIZIE VARIE**

Il garage, fa parte di un complesso residenziale-commerciale ubicato in via Oriani (S.P. Mombaroccese) della frazione di Calcinelli di Colli al Metauro (PU), è posizionato nel piano interrato e l'accesso è in via Carducci.  
Tale costruzione è ubicata in centro, dista circa 200 metri dalla Chiesa parrocchiale Santa Croce e 800 metri dai complessi scolastici (materna ed elementare).

### **REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE**

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n°64/95 del 09 GEN 1996 e successiva variante con Concessione Edilizia n°40/97 del 15 OTT 1997 con certificato di regolarità del 24 OTT 1997 - prat. edil. 40/97.



## CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

Destinazione	Superficie commerciale
Garage	mq. 15,36
<b>Consistenza Totale</b>	<b>mq. 15,00</b>

## CONCLUSIONI

Pertanto, in base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

## VALORE DELL'IMMOBILE

€/mq 330,00 x 15,00 mq = 4.950,00 Euro si arrotonda ad **€ 5.000,00 (cinquemila/00)**

- Allegato :

**F.1.A** - planimetria catastale



## F. 2 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Fano - (codice: D488)

Catasto	Titolarietà	Foglio	Particella	Subalterno	Classamento	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	26	2039	87	cat. C/6	Euro 63,63

### ZONA

Centrale

### TIPOLOGIA COSTRUZIONE

Posto auto facente parte di edificio a destinazione mista residenziale.

### SITUAZIONE DELL'ALLOGGIO

Edificio in buono stato di conservazione.

### FINITURE

La struttura portante del locale interrato è in c.a. con finitura pavimentazione in battuto di cls.

### NOTIZIE VARIE

Il posto auto fa parte di un complesso residenziale ubicato a Fano (PU) in via G. Puccini ed è posizionato nel piano interrato.

Tale costruzione è ubicata dista circa 180 metri dalla SS.16 e 260 metri dalla spiaggia del Lido di Fano. Nella zona sono presenti locali numerosi turistici ed attività legate al tempo libero.

### REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n°383/02 del 20 NOV 2002 - varianti Concessione Edilizia n°248/03 del 27 GIU 2003, DIA n°1948/2003 e DIA n°1107/2005. Agibilità in data 29 DIC 2005.





## CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

Destinazione	Superficie commerciale
Posto auto interrato	mq. 14,00
<b>Consistenza Totale</b>	<b>mq. 14,00</b>

## CONCLUSIONI

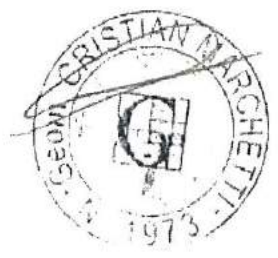
Pertanto, in base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

## VALORE DELL'IMMOBILE

€/mq 1.290,00 x 14,00 mq = 18.060,00 Euro si arrotonda ad **€ 18.000,00**  
(diciottomila/00)

- Allegato:

**F.2.A** - planimetria catastale



## F. 3 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Fano - (codice: D488)

Catasto	Titolarità	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.A.	R.D.
T	Proprietà per 1/1	83	416	Seminativo arboreo	2	675	Euro 4,01	Euro 4,01

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Art. 29 - B2.2 - Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro.**

1. Le zone B2.2 sono zone residenziali semisature caratterizzate da differenti densità fondiaria, poste a monte della strada interquartieri, sud del Fiume Metauro ed in generale nelle frazioni, in cui sono ancora possibili dei margini di completamento dei tessuti esistenti.

2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati

**UF** = 0,60 mq/mq Utilizzazione fondiaria

**HMAX** = 9,50 ml Altezza massima degli edifici

**IPE** = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità

#### Art. 24

4. Le distanze da rispettare in tutte le zone, salvo specifiche eccezioni, sono le seguenti:

DC = 5,00 ml Distacco dai confini

DF = 10,00 ml Distacco tra gli edifici

DS = 5,00 ml Distanza dalle strade

5. Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade, nel rispetto della distanza tra i fabbricati, in detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza e la visuale libera non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto.



Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra definite, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate sopra, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

6. Negli interventi su aree inedificate o in caso di demolizione e ricostruzione nonché ampliamento dovrà essere presentato lo stato di fatto delle piante esistenti evidenziando le piante protette secondo la L. R. n. 6/2005 e succ. mod. e integrazioni e precisata con particolare attenzione la soluzione progettuale degli scoperti al fine di preservare dall'abbattimento il maggior numero di piante. Parte integrante di ogni progetto edilizio deve comunque essere sia il rilevamento puntuale della vegetazione esistente sia la previsione dettagliata delle sistemazioni degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde che dovrebbe comunque essere sempre presente secondo quantità adeguate alle aree di pertinenza.

7. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, nonché nei casi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione che prevedano aumento delle unità immobiliari è richiesta una dotazione di standard a parcheggio privato che garantisca due posti auto ad alloggio, da reperire per la differenza fra il numero delle unità esistenti, computando sia le unità residenziali che non, e di progetto computando solo le unità residenziali. Se la dotazione di parcheggi richiesta non può essere reperita nel lotto di pertinenza potrà essere reperita in un lotto posto nelle vicinanze o monetizzata.

8. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento nonché di demolizione e ricostruzione non riconducibili alla ristrutturazione edilizia è ammessa la monetizzazione degli standard richiesti di cui al precedente comma, nella misura del 50%, fatto salvo il reperimento dello standard previsto dalla L. 1150/42, art. 41-sexies e successive modifiche.

9. Si prescrive per le aree prossime ai nuclei storici di cui all'art. 18 delle N.T.A. del Sistema Paesistico - Ambientale l'utilizzo di materiali e finiture di carattere tradizionale

### **CONSISTENZA ANALITICA DELL'AREA EDIFICABILE**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Superficie commerciale</b>	
<b>Lotto - B2.2</b>	mq 675,00	100%	mq 675,00



## VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile è basata sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, criterio che risponde al motivo per il quale è richiesta la stima: ricerca del prezzo di conveniente vendita.

Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione aree comparabili per ubicazione, posizione, tipologia e destinazione, tenendo conto di tutti i caratteri intrinseci ed estrinseci di tali immobili.

La ricerca del prezzo di mercato tiene in considerazione LA CAPACITÀ EDIFICATORIA DELL'AREA con destinazione urbanistica B2.2.

## VALORE DELL'IMMOBILE

In base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire, in data odierna, all'immobile oggetto della presenta stima il seguente valore:

45.225,00 Euro si arrotonda ad **45.000,00 Euro (quarantacinquemila/00)** pari a 67,00 Euro/mq.

- Allegati:

**F.3.A** - Stralcio planimetria catastale

**F.3.B** - Stralcio PRG





## F. 4 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### DATI DI IDENTIFICAZIONE TAVOLARI

Ufficio Tavolare	Comune censuario	Partita Tavolare	P. ed.
Malè	Dimaro	1226	618

### ZONA

Il compendio immobiliare è ubicato in una zona centrale dell'abitato di Dimaro (TN), con accesso da una laterale di Via Gole, posto in prossimità della gelateria [REDACTED]. Tali volumetrie sono "inglobate" in un contesto edilizio più ampio a destinazione sia residenziale che turistico ricettiva; infatti il lato ad est confina direttamente con [REDACTED] e una parte del lato a nord con il [REDACTED].

Nel PRG vigente è inserita in "Zona residenziale di completamento di tipo D", regolamentata dall'art. 27 delle norme di attuazione.

### TIPOLOGIA COSTRUZIONE

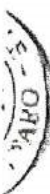
Volumetricamente l'edificio si sviluppa con 4 piani fuori terra (RESIDENZE) ed un piano interrato (BOX AUTO E RIPOSTIGLI), la scelta architettonica si è basata nella ricerca di un linguaggio formale unico, contemporaneo, in modo di configurare un comparto edilizio definito da un carattere unico anche se caratterizzato nello specifico dalle differenze.

### FINITURE

La composizione dei prospetti si è basata sull'utilizzo di caratteri tipologici e morfologici riconducibili all'architettura vernacolare (ad esempio: rapporto tra muratura e parti lignee) il tutto interpretato in chiave contemporanea mediante l'utilizzo del legno di rivestimento disposto orizzontalmente, dalle coperture a falda inclinata integrate da elementi regolari, i parapetti permeabili dallo sguardo ed elementi aggettanti di copertura.

Altro elemento fondamentale è la definizione nei prospetti del basamento, dei piani nobili intermedi, ed il coronamento definito dai rivestimenti in legno sviluppati sull'intero perimetro dell'edificio e dalla copertura stessa.

Le murature sono in parte intonacate ed in parte rivestite in tavole in legno di larice ordite in direzione orizzontale. Gli allineamenti verticali creati dai poggianti sono rimarcati dalla presenza di montanti costruiti con tubolari di acciaio. Sui prospetti sud nei sottotetti sono



presenti pensiline con struttura di acciaio con funzione di schermo solare per mitigare il surriscaldamento degli ambienti nel periodo estivo.

Le coperture hanno struttura in legno e manto di copertura in lamiera color silver.

Per quanto riguarda il riscaldamento degli appartamenti è presente una caldaia centralizzata di nuova generazione alimentata a biomassa, con relativo deposito e contabilizzazione del calore per le singole unità abitative.

## REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE

I fabbricati furono costruiti a seguito di Concessione di Edificare rilasciata dal Comune di Dimaro n. 873 di data 02/05/1985 e alle successive varianti approvate con Concessione ad Edificare n. 1441 di data 26/04/1991 e n. 2493 di data 16/04/2000. Con Denuncia di Inizio attività n. 3568 del 12/05/2009 sono stati autorizzati i lavori di ultimazione delle opere.

Gli immobili sono stati oggetto di RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO tramite i seguenti titoli abilitativi n°4232/2012 dd. 07/05/2012, n°4414/2013 dd. 05/07/2013, 4679/2015 dd. 29/01/2015, 4693 del 31/03/2015, 5000/16 dd. 14/12/2016 con certificato di **AGIBILITA' n°147/2015 del 03/02/2017.**

## CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

APP. 12 SUB. 13		mq	mq comm.
	vani	66,02	66,02
	scoperto	107,61	10,76
	<b>TOTALE</b>		<b>76,78</b>

APP. 13 SUB. 14		mq	mq comm.
	vani	75,19	75,59
	scoperto	38,20	3,82
	<b>TOTALE</b>		<b>79,41</b>

APP. 14 SUB. 15		mq	mq comm.
	vani	67,96	75,59
	balconi	14,55	7,28
	<b>TOTALE</b>		<b>75,24</b>

APP. 15 SUB. 16		mq	mq comm.
	vani	64,03	64,03
	balconi	14,55	7,28
	<b>TOTALE</b>		<b>71,31</b>



APP. 16 SUB. 17		mq	mq comm.
	vani	64,03	64,03
	balconi	14,55	7,28
	TOTALE		<b>71,31</b>

APP. 7 SUB. 8		mq	mq comm.
	vani	49,18	49,18
	balconi	3,50	1,75
	TOTALE		<b>50,93</b>

APP. 19 SUB. 20		mq	mq comm.
	vani	64,02	64,02
	balconi	9,15	4,58
	TOTALE		<b>68,60</b>

GARAGE+RIP.	NUM.	SUB.	mq	mq comm.
	1	21	12,24	6,12
	3	23	14,92	7,46
	4	24	12,50	6,25
	5	25	14,62	7,31
	6	26	14,62	7,31
	7	27	15,03	7,52
	TOTALE			<b>41,97</b>

RIEPILOGO		mq comm.
	garage+rip.	41,97
	vani	386,80
	scoperto	14,58
	balconi	20,88
TOTALE	<b>464,22</b>	

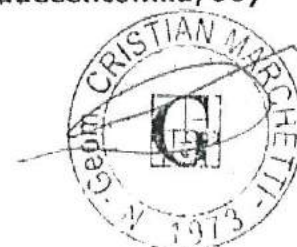
## CONCLUSIONI

In base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

### VALORE DELL'IMMOBILE:

1.206.972,00 Euro si arrotonda ad € **1.200.000,00 (umilione duecentomila/00)**  
**VALORE TOTALE** pari ad €/mq 2.600,00

F.4.A - Planimetria progetto architettonico



## **F. 5 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**PROPRIETÀ**

**- Colli al Metauro (PU)**

### **DATI DI IDENTIFICAZIONE TAVOLARI**

Ufficio Tavolare	Comune censuario	Partita Tavolare	P. ed.	Porzione materiale
Malè	Mastellina	168	5-8	2-3

### **ZONA**

Il corpo di fabbrica oggetto di stima è ubicato nel Comune di Mezzadura, frazione Mastellina (TN). È situato nel centro storico della frazione di Mastellina ed è costituito da porzione residenziale e fienile confinate con altri fabbricati a destinazione civile.

### **TIPOLOGIA COSTRUZIONE**

Immobile a destinazione in parte residenziale ed in parte rustico (fienile).

### **SITUAZIONE DELL'ALLOGGIO FINITURE**

La struttura portante è in pietra con solai in legno ed in parte in cemento, la copertura è in lamiera con travi in legno.

### **NOTIZIE VARIE**

Lo stato di manutenzione è pessimo in quanto disabitato da anni, si sviluppa su 5 livelli con destinazione di deposito, fienile ed appartamento con spazio verde esterno in comune con altre unità. Gli impianti sono obsoleti e non più a norma e comunque quello di riscaldamento è assente. Si è preso come riferimento la perizia tecnico-commerciale del geom. ██████████ datata 27 DIC 2013, la stessa è stata modificata in base all'andamento del mercato immobiliare attuale.



### **REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE**

L'anno di costruzione è antecedente l'anno 1942.



## CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

Piano	Superfici	Valore
Vani principali	mq 900,00	€ 465.300,00
Andito	mq 300,00	€ 84.600,00
<b>Consistenza Totale</b>		<b>€ 549.900,00</b>



## CONCLUSIONI

In base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

## VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore complessivo è di € 549.900,00 si arrotonda a **€ 550.000,00**  
(cinquecentocinquantamila/00) **VALORE TOTALE**

- Allegato:  
**F.5.A** - Perizia di riferimento geom. [REDACTED] con planimetrie allegate

Data 17 Maggio 2017

Firma e timbro del Tecnico





Planimetria di u.l.u. in Comune di SALTARA ... via ORIANI

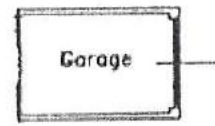
**ALLEGATO F.1.A**



Ministero dell'Urbanistica e delle Finanze  
 Direzione Provinciale del Catasto di Pesaro  
 000314505 n.c. 000008803  
 00042797 17/05/2017 11:00:30  
 4528-00887 F2AD845C23020800  
 IDENTIFICATIVO : 01151244462480  
 0 1 15 124440 248 U



- PLANIMETRIA 1:2000 -  
 Foglio n.ro 7 mapp. 126



- Pianta Piano Interrato -  
 ( h = 2.50 )

ORIENTAMENTO



IN SOSTITUZIONE PER VARIAZIONE DA "IN CORSO DI COSTRUZIONE" A "FINITO" DEL F. 7 SCALA DI 1.200  
 MAPP 126 Sub 37

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Completata dal Geom. **[REDACTED]**  
(Cognome, nome e numero)

Identificativi catastali:  
 F 7  
 n 126 aut 37

Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**  
 della provincia di **PESARO** n. 1429  
 data **Finito**



ita 05/05/2017 - n. T112429 - Richiedente:

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

Dichiarazione protocollo n. PS0090161 del 30/08/2005  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fano  
Via Mascagni

**ALLEGATO F.2.A**

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 26  
Particella: 2039  
Subalterno: 87

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pesaro

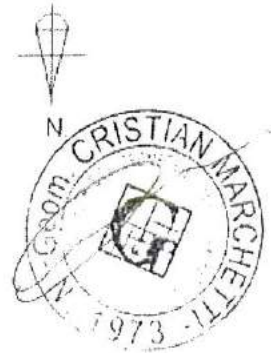
N. 942

cheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



tima planimetria in atti

ita: 05/05/2017 - n. T112429 - Richiedente:

tale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2017 - Comune di FANO (D488) - < Foglio: 26 - Particella: 2039 - Subalterno: 87 >





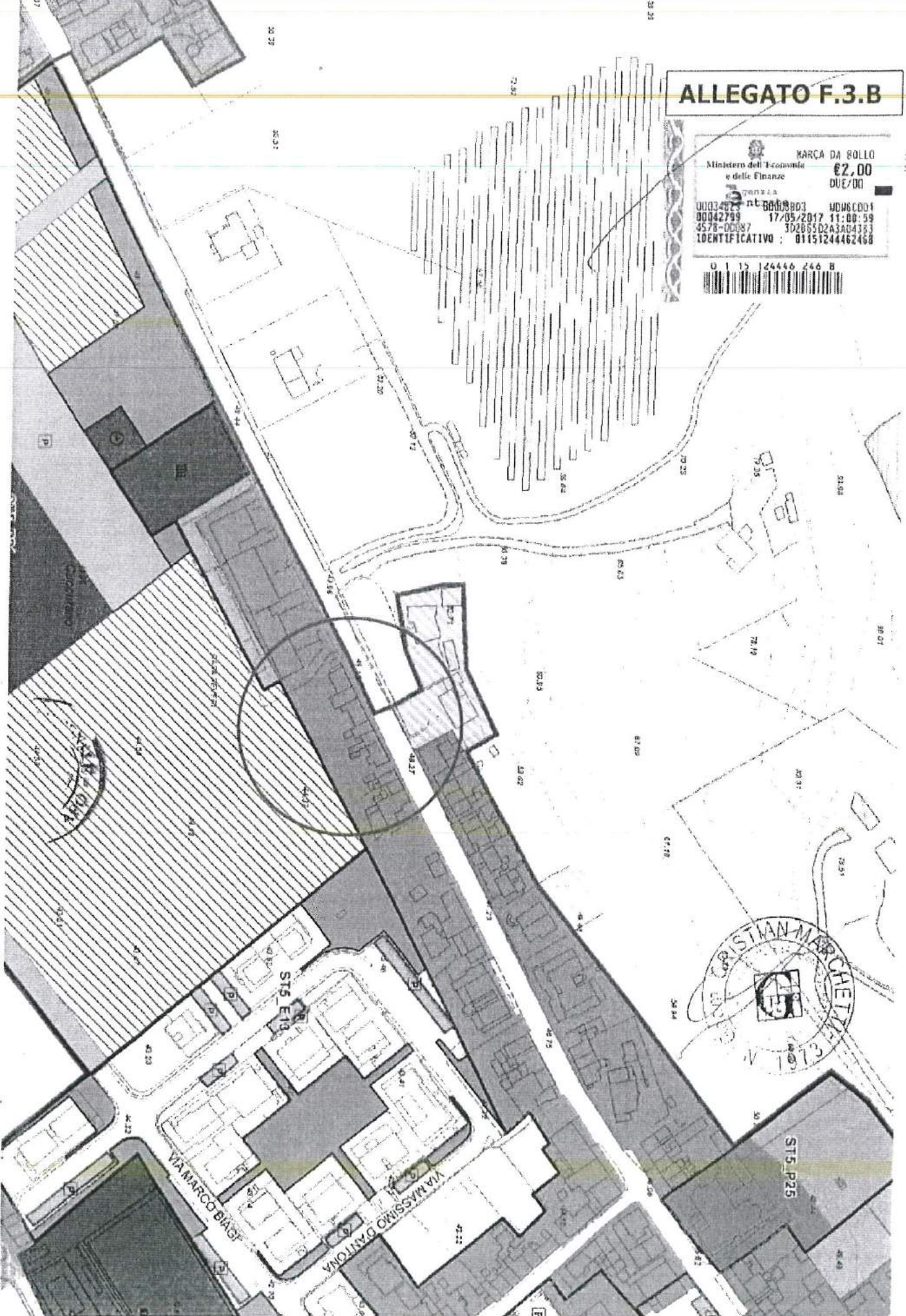
# ALLEGATO F.3.B

MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia  
e delle Finanze €2,00  
DUE/00

00034625  
00042799  
3578-00087  
IDENTIFICATIVO : 01151244462468

nt 88888803  
17/05/2017 11:00:59  
3D2853D2A3A04383

MDW6CDD1



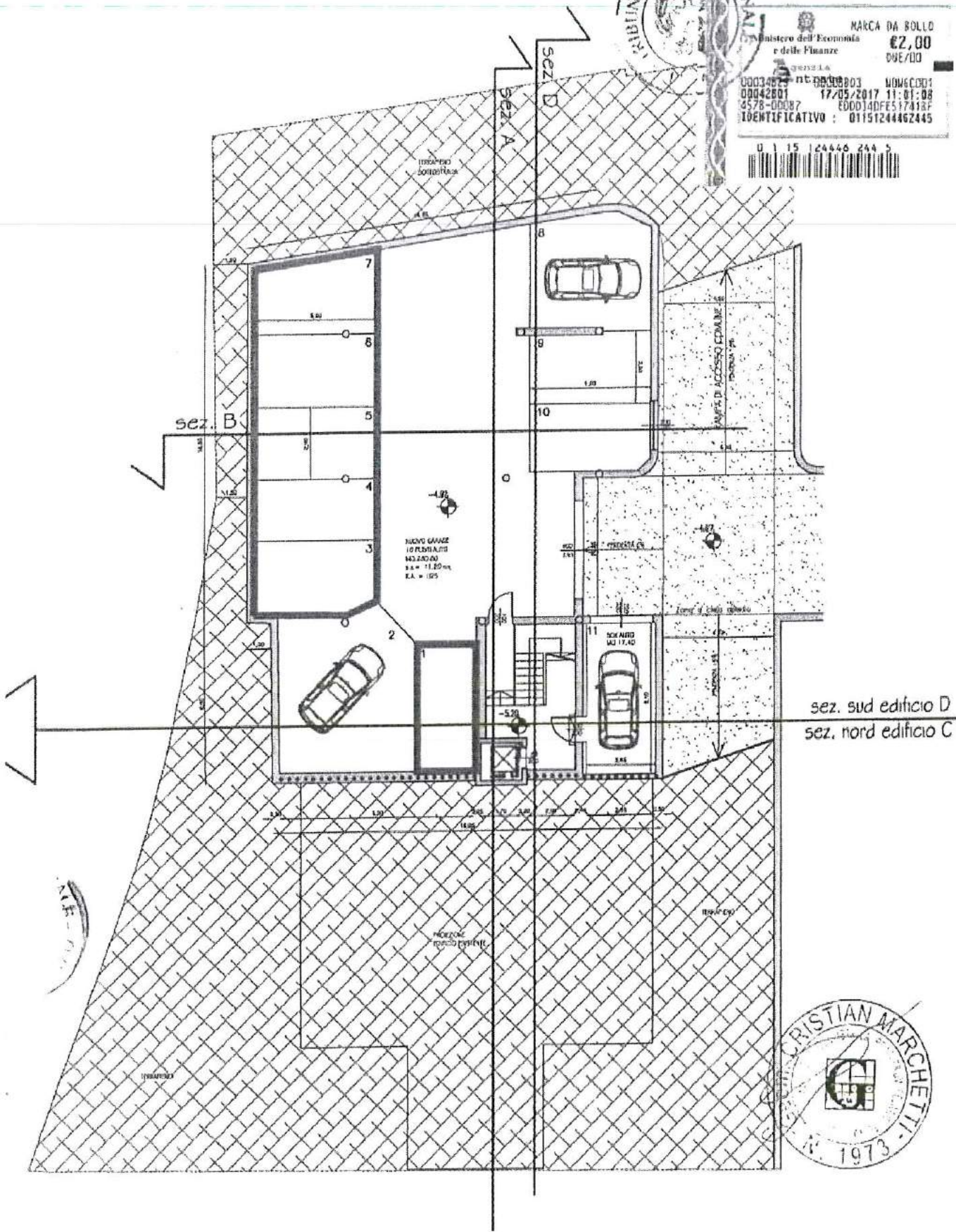
# PIANO INTERRATO

ALLEGATO F.4.A

Pag 01 di 05



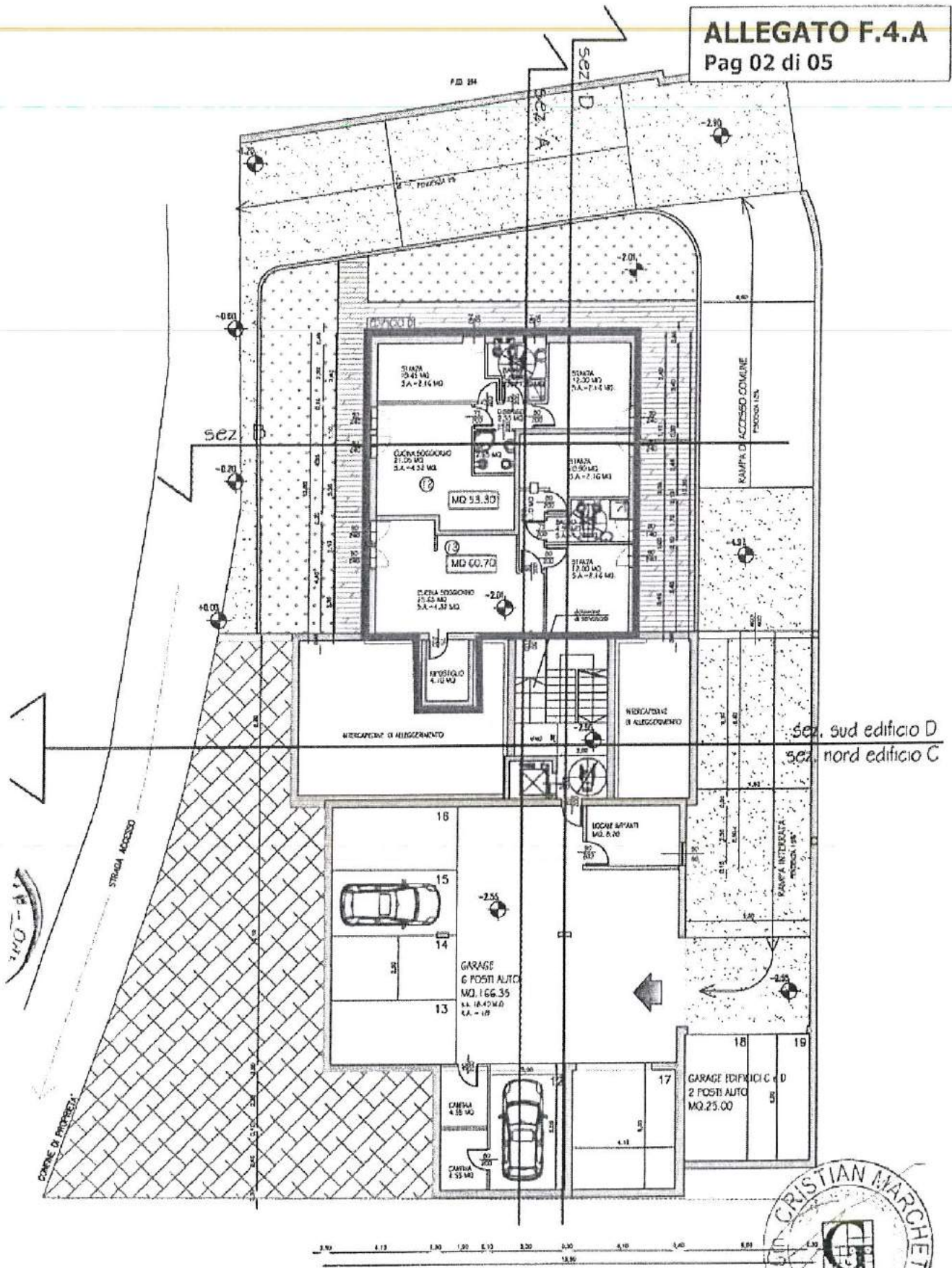
MINISTERO DELL'ECONOMIA  
e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€2,00  
D9E/00  
TRISS LA  
00034822 nt 0000803 00W6C001  
00042801 17/05/2017 11:01:08  
3578-00087 EDD014DFE517418F  
IDENTIFICATIVO : 01151244462445



# PIANO TERRA

**ALLEGATO F.4.A**

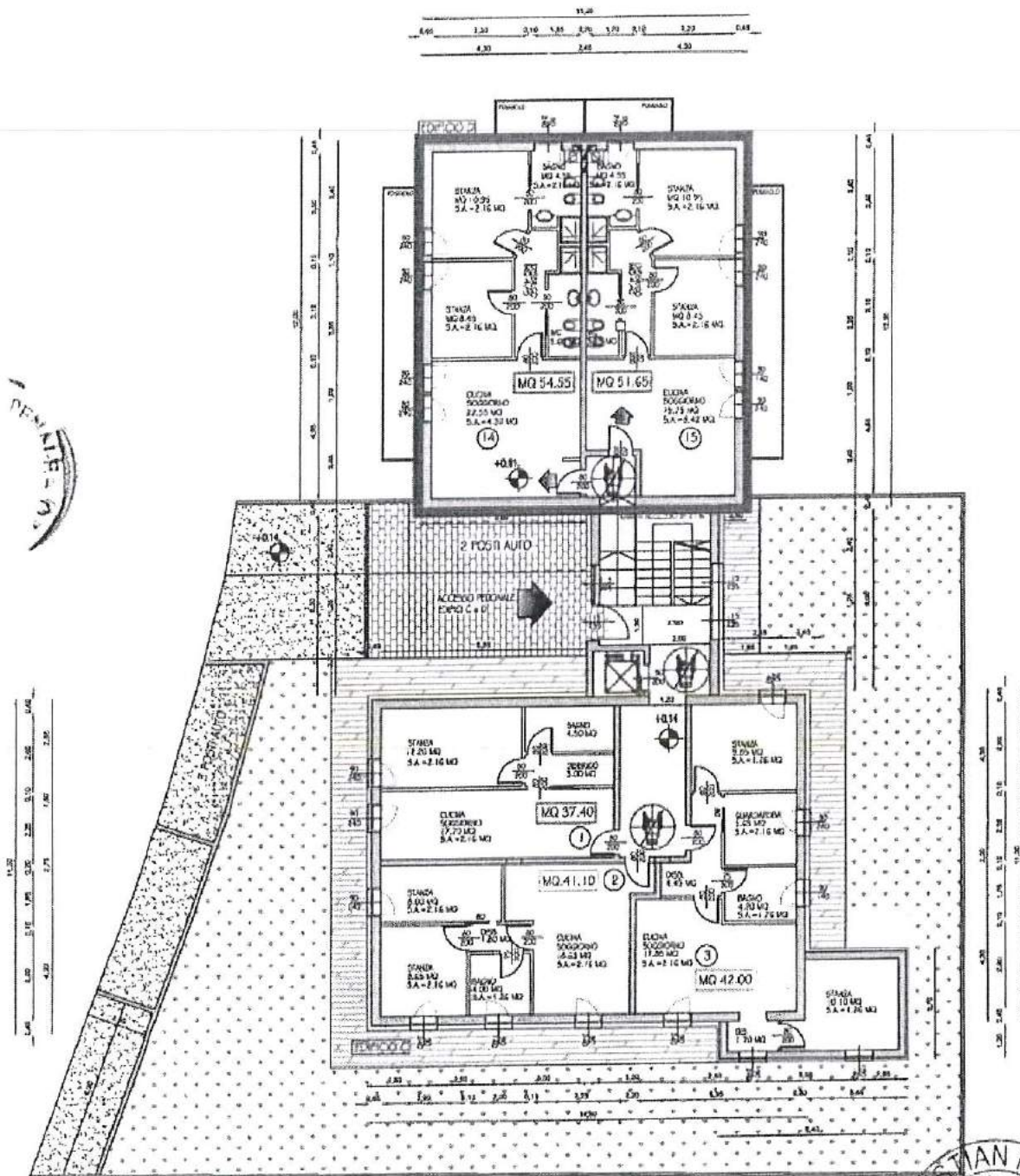
Pag 02 di 05



# PRIMO PIANO

ALLEGATO F.4.A

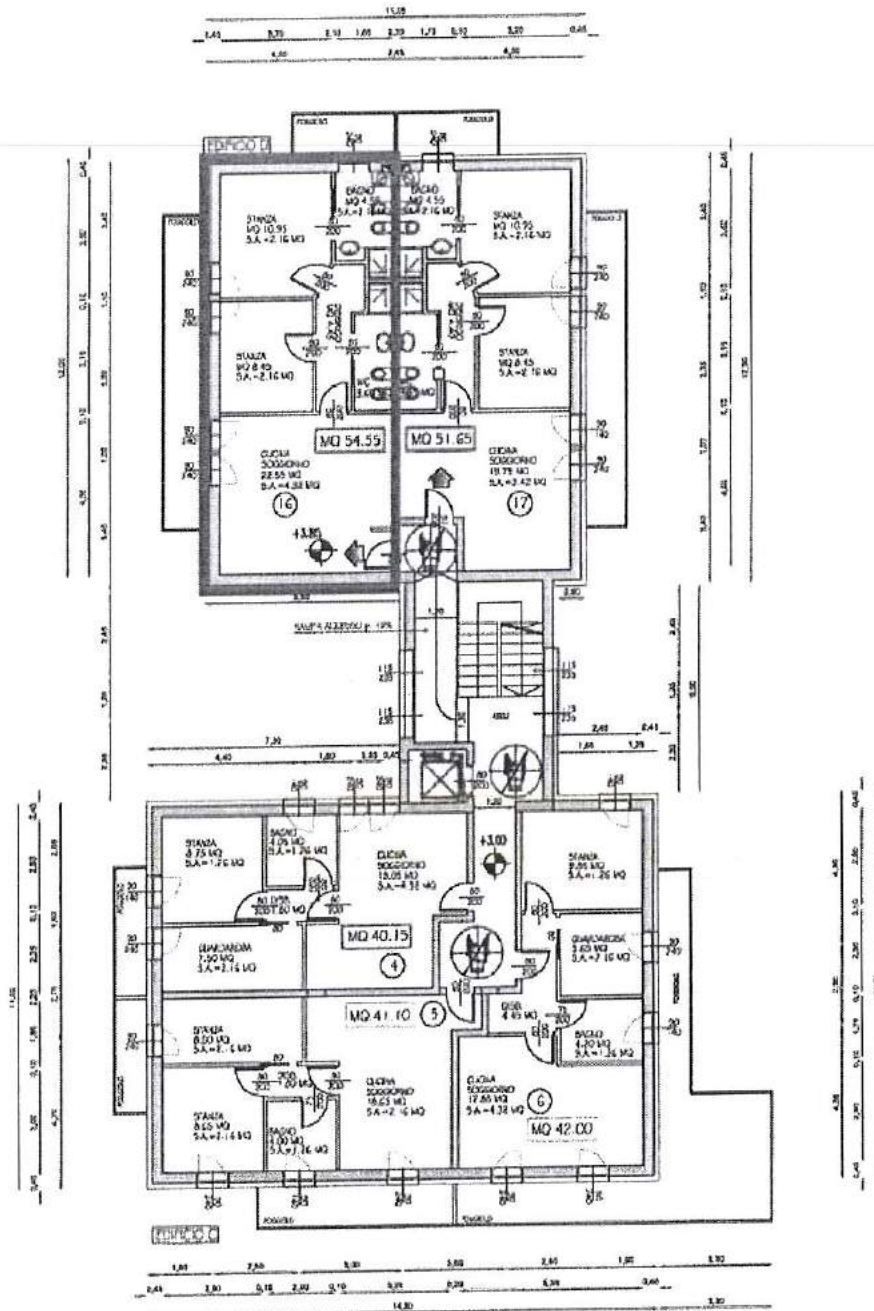
Pag 03 di 05



# SECONDO PIANO

ALLEGATO F.4.A

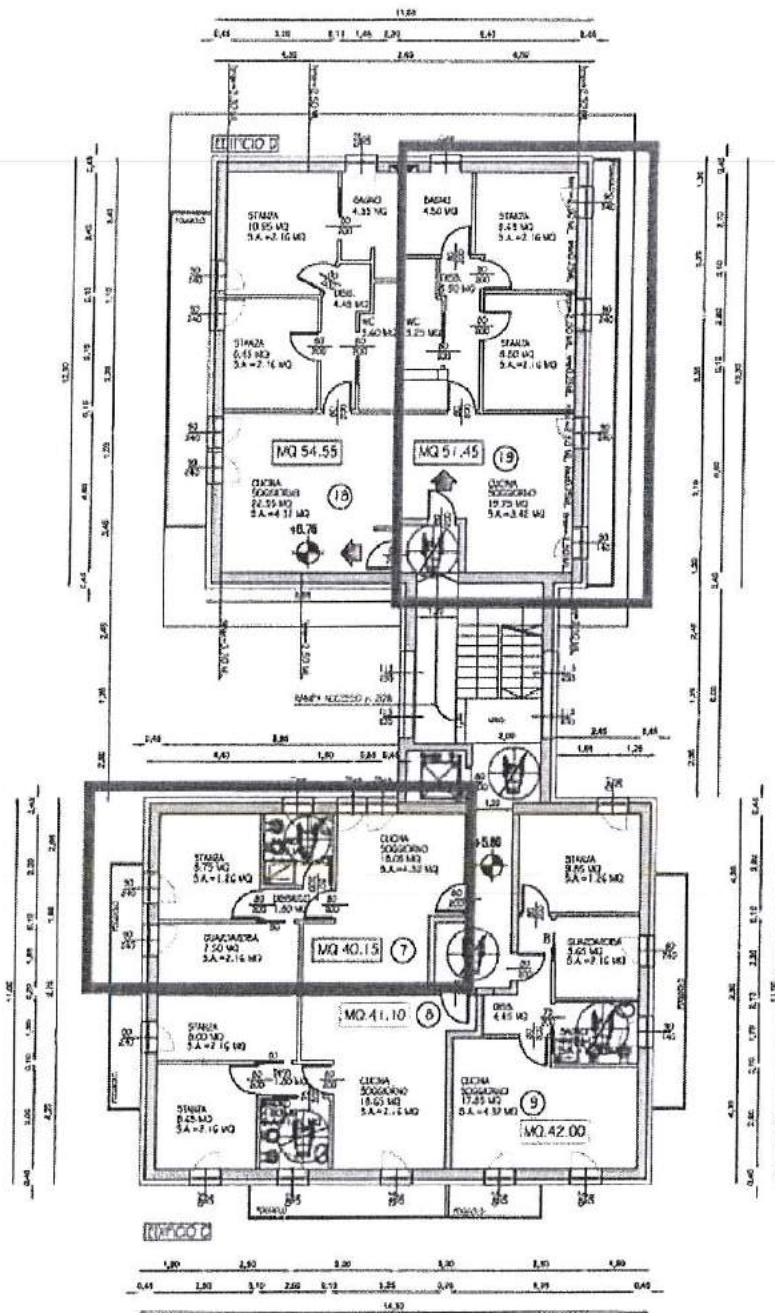
Pag 04 di 05



# TERZO PIANO

ALLEGATO F.4.A

Pag 05 di 05





**ALLEGATO F.5.A**  
Pag 01 di 07

## Perizia immobiliare

Proprietario:		Tipo Valutazione:	Perizia Cens. Partiva
Filiale:		Data Sopralluogo:	10.02.13
Comune:	COMMEZZADUSA - FRAZIONE	Provincia:	TN C.A.P.: 38070
Incarico:	MASELLINA	Civico:	Interno:

1 Tipologia: (Descrivere l'oggetto della valutazione)

CONTENDIO IMMOBILIARE FORMATO DA ABBAZIONE E PARTE PUSTICO

2 Ubicazione: COMUNE DI COMMEZZADUSA - FRAZ. MASELLINA

(a) Indicare l'ubicazione dell'immobile rispetto centro storico del comune:

<input type="checkbox"/> Centrale	<input checked="" type="checkbox"/> Semi-centrale	<input type="checkbox"/> Periferica	<input type="checkbox"/> Periferica isolata	<input type="checkbox"/> Periferica in frazione
-----------------------------------	---	-------------------------------------	---	---

(b) Indicare la conformazione prevalente del contesto urbano in cui è ubicato l'immobile:

<input checked="" type="checkbox"/> Residenziale	<input type="checkbox"/> Terziaria	<input type="checkbox"/> Industriale	<input type="checkbox"/> Agricola	<input type="checkbox"/> Mista
--	------------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

(c) Indicare la presenza di servizi ed infrastrutture primarie:

<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Carente	<input type="checkbox"/> Normale	<input checked="" type="checkbox"/> Buone	<input type="checkbox"/> Ottima
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	---	---------------------------------

(d) Note aggiuntive:

3 Stato dell'immobile:	<input checked="" type="checkbox"/> Costruito	<input type="checkbox"/> Da costruire	<input type="checkbox"/> In costruzione
------------------------	---	---------------------------------------	---

4 Anno di costruzione:	<input checked="" type="checkbox"/> Ante '42	<input type="checkbox"/> Ante '67	<input type="checkbox"/> Ante '90	<input type="checkbox"/> Anno:	5 Ristrutturazione:	<input type="checkbox"/> Anno:
------------------------	--	-----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------	---------------------	--------------------------------

6 Tipologia e caratteristiche costruttive dell'edificio:

(a) <b>Struttura Portante:</b> MURATURE IN PIETRA SOLAI IN LEGNO E TRAVI IN CEMENTO	(b) <b>Tetto:</b> IN LEGNO CON COPERTURA IN LAMIERA				
(c) <b>Caratteristiche varie:</b>	Unità residenziali:	Piani fuori terra:	Piani interrati:	Ascensore:	Portineria:
(d) <b>Tipologia costruttiva:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Popolare	<input type="checkbox"/> Civile/Medio	<input type="checkbox"/> Signorile		

8 Descrizione dell'edificio ed osservazioni generali sullo stato di manutenzione.

FABBRICATO FORMATO DA UNA PARTE RESIDENZIALE ED UNA PARTE (FIERICA) COMMERCIALE CON ALTRI FAB. ABBINZ. CIVILI. UBICATO NEL CENTRO STORICO DELLA PICCOLA FRAZ. DI MASELLINA E SI PRESENTA IN UNO STATO DI MANUTENZIONE APPENA SUFFICIENTE SOPRATTUTTO PER LA PARTE RESIDENZIALE. ESISTE UNO DISABITO DA PARECCHIO TEMPI E UN'ALTRA IN COSTR. ST.

(a) Specificare lo stato di manutenzione delle parti comuni interne dell'immobile:

<input type="checkbox"/> Pessimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio-buono	<input type="checkbox"/> Normale	<input type="checkbox"/> Buono	<input type="checkbox"/> Ottimo	<input type="checkbox"/> Ristrutturazione	<input type="checkbox"/> Completamento
----------------------------------	---	----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	---	--

(b) Specificare lo stato di manutenzione delle parti comuni esterne dell'immobile:

<input type="checkbox"/> Pessimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio-buono	<input type="checkbox"/> Normale	<input type="checkbox"/> Buono	<input type="checkbox"/> Ottimo	<input type="checkbox"/> Ristrutturazione	<input type="checkbox"/> Completamento
----------------------------------	---	----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	---	--

Nota aggiuntive:



7 Descrizione interna dell'unità immobiliare principale; (Indicare la destinazione dei singoli locali e le finiture interne)  
Indicare la composizione interna dell'unità immobiliare, del numero dei piani su cui si sviluppa, la destinazione dei singoli locali e la presenza di eventuali accessori direttamente collegati alle parti abitative:  
**L'UNITÀ SI SVILUPPA SU 5 PIANI - CON DESTINAZIONE D. DEPOSIT -  
LIA - FIDILE ED APPARTAMENTO COME 2A  
PARAMETRICHE ALLEGATE**

Indicare la tipologia delle finiture presenti e la qualità delle stesse:

<input type="checkbox"/> Pessima	<input checked="" type="checkbox"/> Buona	<input type="checkbox"/> Normale	<input type="checkbox"/> Buona	<input type="checkbox"/> Ottima
----------------------------------	---	----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

Composizione finiture:

8 Descrizione delle pertinenze: **AVETE SU LA FORMAZIONE DA DIVERSI SPAZI USO  
DEPOSITO (EX FEMILE) E PARTI ESTERNE QUALI SPAZIO A VERDE  
IN COMUNE CON ALTRE PROPRIETA'**

9 Impianti e servizi:

Riscaldamento: <b>NO</b>	Impianto elettrico: <b>NO IN A NORMA</b>	Impianto idraulico: <b>SI</b>
Condizionamento: <b>NO</b>	Antifurto: <b>SI</b>	Videocitofono: <b>SI</b>
Altro:	Nota: <b>Nulla da segnalare</b>	

10 Identificazione dell'immobile e provenienza:

(a) Dati Tavolari:

Ufficio Tavolare di: <b>M. LE'</b>	Comune Catastrale: <b>MASSELLIMA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Partita Tavolare: <b>168</b> Corpo Tavolare: <b>P. n. 15-8</b> Porzione Materiale: <b>2-3A</b>, Catastrale €</li> <li>Appartamento:</li> <li>Box auto:</li> <li>Posto auto:</li> </ul>	

(b) Dati catastali:

L'immobile è identificato al N.O.E.U.N.C.T. di: <b>M. LE'</b>	Comune Catastrale: <b>MASSELLIMA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Foglio - Mapp. - Sub. - Via n. - Piano - Z.C. - Ost. - Classe - Vani - Rendita Catastrale €</li> <li>Appartamento:</li> <li>Box auto:</li> <li>Posto auto:</li> </ul>	

(c) Atto di provenienza:

11 Valore di ricostruzione a nuovo ai fini assicurativi: Euro

12 Grado di commerciabilità

<input type="checkbox"/> Pessima	<input type="checkbox"/> Buona	<input checked="" type="checkbox"/> Normale	<input type="checkbox"/> Buona	<input type="checkbox"/> Ottima
----------------------------------	--------------------------------	---	--------------------------------	---------------------------------

Eventuali note sulla commerciabilità dell'unità immobiliare:

13 Disponibilità:

<input checked="" type="checkbox"/> Libero	<input type="checkbox"/> Occupato dal venditore	<input type="checkbox"/> Occupato dal richiedente	<input type="checkbox"/> Occupato da terzi	<input type="checkbox"/> Locato
Nota particolari:				

14 Regolarità edilizia: (Indicare accertata o presunto difformità di carattere edilizio/urbanistico ad eventuali effetti sulla commerciabilità)





16 Importo della perizia per mutuo Ipotecario ALLO STATO ATTUALE:

(a) Valore Immobili a prevalente destinazione residenziale:

	Descrizione:	Superficie:	Valore unitario €/mq:	Valore Totale:	Arrotondamento:
(1)	A Misura	900	730,00	657.500,00	
(2)	A Corpo	300	215,00	64.500,00	
(3)	Totale residenziale:			722.000,00	Euro 722.000,00

In lettere: (trecentomila/00)

(b) Valore Immobili a destinazione commerciale:

	Descrizione:	Superficie:	Valore unitario €/mq:	Valore Totale:	Arrotondamento:
(5)	A misura:				
(6)	A misura:				
(7)	A corpo:				
	Totale commerciale:				Euro

In lettere: (Euro in lettere/00)

(c) Valore globale di perizia:

(d) Totale generale: (a+b)

Euro 722.000,00

16 Importo della perizia per mutuo Ipotecario A LAVORI FINITI:

(a) Valore Immobili a prevalente destinazione residenziale:

	Descrizione:	Superficie:	Valore unitario €/mq:	Valore Totale:	Arrotondamento:
(1)	A Misura				
(2)	A Corpo				
(3)	Totale residenziale:				Euro

In lettere: (trecentomila/00)

(b) Valore Immobili a destinazione commerciale:

	Descrizione:	Superficie:	Valore unitario €/mq:	Valore Totale:	Arrotondamento:
(5)	A misura:				
(6)	A misura:				
(7)	A corpo:				
	Totale commerciale:				Euro

In lettere: (Euro in lettere/00)

(c) Valore globale di perizia:

(d) Totale generale: (a+b)

Euro 690.000,00



~~Importo globale perizia~~

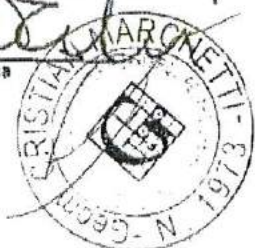
"Il sottoscritto dichiara che la perizia oggetto del presente documento è stata da me redatta dopo aver preso visione dell'immobile in essa descritto, e della relativa documentazione prodotta a cura del richiedente il mutuo Ipotecario. La valutazione in essa contenuta ha l'unico scopo di permettere alla Cassa di Risparmio di valutare l'idoneità dell'immobile in oggetto ad essere preso a garanzia del mutuo.  
Dichiaro altresì di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione all'immobile sopra descritto, né con la parte richiedente il mutuo Ipotecario."

Data consegna perizia:

GG/MM/AAAA

27.12.13

Perito in proprio: COGNOME TITOLO NOME



p.l. 191/3

PONTE

STRADA COMUNALE

.9/1  
ALTRA  
PROPRIETA'

P.ED. 2

P.ED.8

.7  
ALTRA  
PROPRIETA'

P.ED.5

P.ED.3  
ANDITO COMUNE

ALTRA  
PROPRIETA'  
.6

P.F.2/1

ALTRA  
PROPRIETA'  
P.F.3

P.F.4  
ANDITO DI  
PROPRIETA'

ALTRA  
PROPRIETA'  
P.F.5

ALTRA  
PROPRIETA'  
P.F.6

STRADA STATALE

ESCLUSIVO

6/2

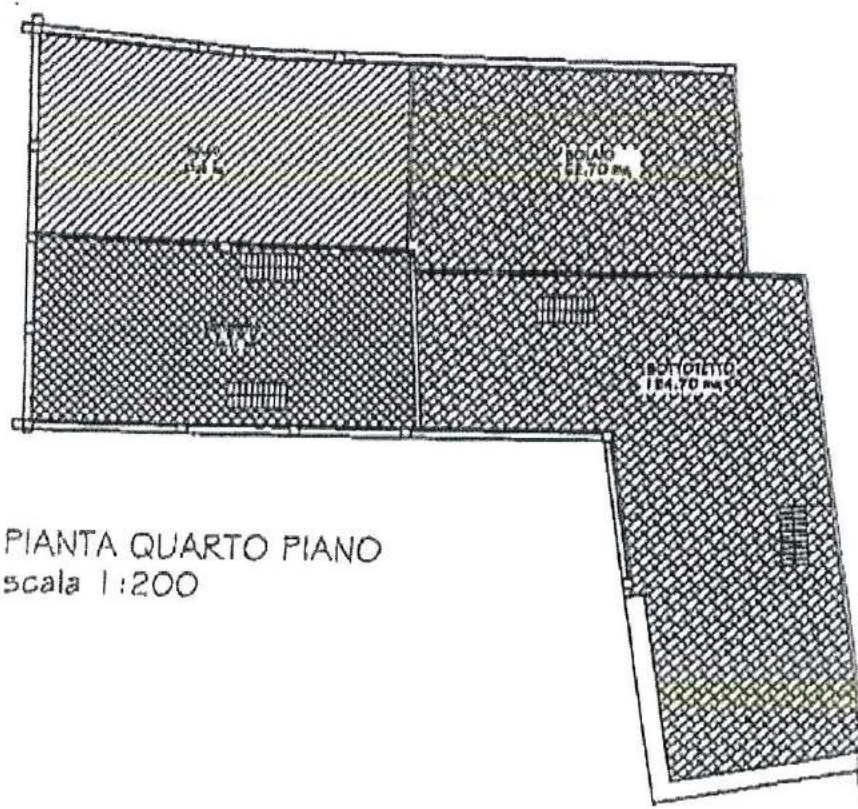
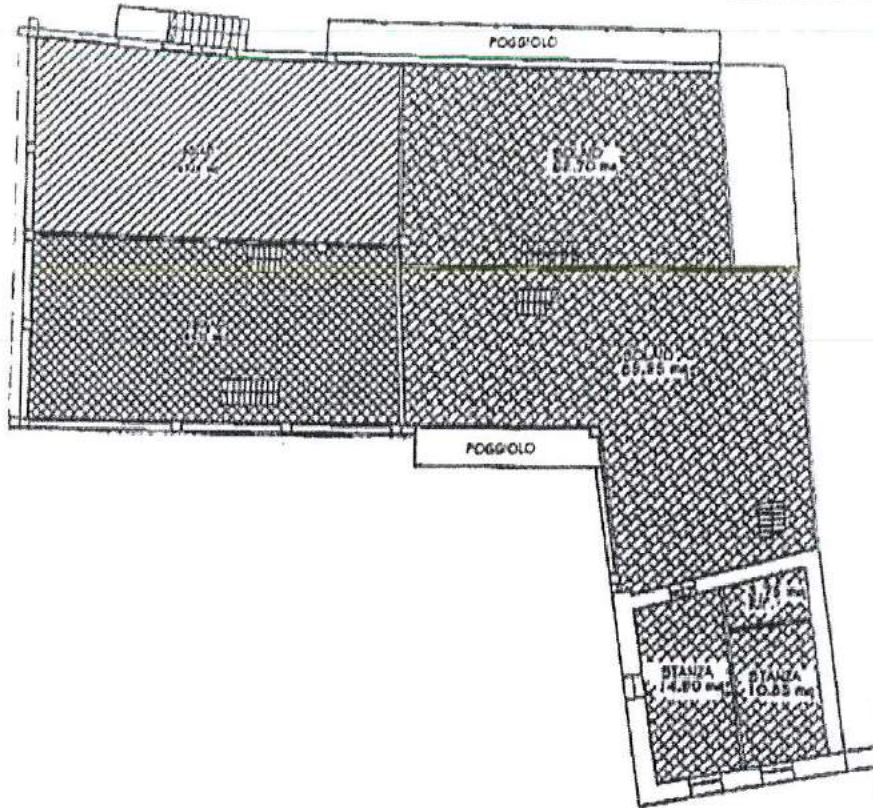




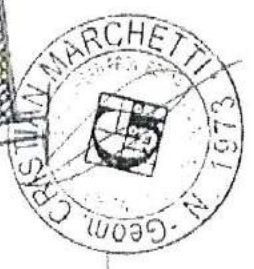


PIANTA TERZO PIANO  
scala 1:200

ALLEGATO F.5.A  
Pag 07 di 07



PIANTA QUARTO PIANO  
scala 1:200





TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

Verbale di asseverazione di perizia

cron. 6620

In data 17/05/2017, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Pesaro, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il signor:

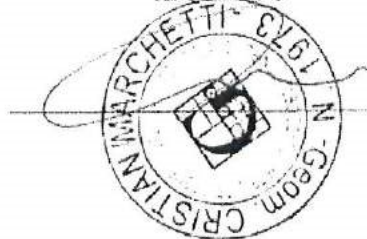
CRISTIAN MARCHETTI nato a FANO (PU) il 07/01/1975  
residente a FANO (PU) indirizzo VIA F. GUICCIARDINI, n°7/A  
identificato con documento PATENTE DI GUIDA n° U16482665X  
rilasciato da UFFICIO CENTRALE OPERATIVO il quale dichiara di essere iscritto  
AL COLLEGIO DEI GEOMETRI di PESARO E URBINO al n° 1973

Esibisce la perizia da lui effettuata in data 17/05/2017, nell'interesse di [REDACTED]  
[REDACTED] e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.  
Accertata l'identità personale del comparso, ammonito dell'importanza del giuramento e delle pene sancite dalla legge, ai sensi dell'art. 483 c.p., il comparso presta il giuramento ripetendo le parole:

**"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.  
Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO



IL CANCELLIERE



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dr.ssa Bettina Volpini