

Geometra Guidi Giampaolo
c.f.-GDU GPL 42D13 G479T
61020 Montecalvo in Foglia-PU-
Studio in località Borgo Massano
Via Dè Gasperi,8
Pec-guidi86@libero.it
Lì, 24-10-2017



PERIZIA DI STIMA GIURATA RIGUARDANTE GLI IMMOBILI INTESTATI ALLA DITTA :



PREMESSA

Nella perizia di stima immobiliare promossa dalla suddetta Ditta, la stessa dispone del sottoscritto Geometra Guidi Giampaolo, nato a Pesaro il 13-04-1942, c.f.- GDU GPL 42D13 G 479T-residente in Comune di Montecalvo in Foglia-PU-località San Giorgio-Via Cà Mainardo,1- con Ufficio in Borgo Massano, Via Dè Gasperi,8, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pesaro-Urbino con il n°.591, a consulente tecnico.

Accettato l'incarico, ricevetti il seguente mandato: **eseguire perizia di stima giurata su immobili di proprietà.**

Premetto che conosco l'ubicazione, la consistenza degli immobili in proprietà, poiché ho servito come tecnico la suddetta Ditta.

Conosco la situazione urbanistica degli immobili in oggetto.

Usufruendo del servizio telematico con l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pesaro, ho acquisito la documentazione catastale.

In armonia all'incarico conferitomi e sulla base degli accertamenti da me effettuati, ho redatto la presente perizia di stima, che per comodità espositiva ho suddiviso nei seguenti capitoli:

CAP.1-Individuazione catastale dei beni oggetto di perizia;

CAP.2-Stima commerciale dell'immobile;

CAP.3-Situazione urbanistica dell'immobile;

CAP.4.-Condizione di occupazione dell'immobile.

CAP.1- INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Dalla consultazione dei Registri Catastali relativamente all' immobile sottoposto a perizia, è risultato quanto segue:

UNITA' NEGOZIALE –

Comune di Urbino, località Schieti, Via Provinciale per Urbino e individuata al N.C.E.U. Foglio n. 19,

Mappale n° 328 sub 6 bene comune non censibile (scoperto) di mq.8.810,00;

Mappale n° 328 sub 7-Piano Terra-Categoria D/1-Rendita € 4.524,16;

Mappale n° 328 sub 8-Piano Terra e Primo-Categoria A/10-Class. 1-Consistenza Vani 5,5-Superficie Catastale mq.136,00-Rendita € 667,52;

Mappale n° 328 sub 9 –Piano Terra-Categoria D/1-Rendita € 3.377,63

Mappale n° 650 –Qualità Classe Seminativo 1°-Superficie ha.0.72.74.-R.D. € 37,57 – R.A.-€ 30,05

Gli immobili risultano così intestati

P.G.H. s.p.a. con sede in Urbino –c.f.-01022440414 con atto pubblico del 28-12-2002 del Notaio Cafiero Enrico (per conferimento in società)

CAP.2-STIMA COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

PARTE DI VECCHIA COSTRUZIONE (**Mappali n° 328 sub 7 e 328 sub 8**)-la realizzazione di questa prima parte del laboratorio è iniziata nell'anno 1973 ed ogni anno ci sono stati continui ampliamenti fino all'anno 1984,anno nel quale è stato completato il laboratorio e gli uffici direzionali.

Il laboratorio e gli uffici sono stati costruiti in struttura prefabbricata in c.a. su fondazioni a plinti con cordoli di collegamento,pilastri in c.a.,travi longitudinali in c.a., copertura parte a volta e parte in piano. La parte con copertura a volta è stata realizzata con travetti in c.a. con tavellone da cm 6 ,soletta in calcestruzzo da cm.4,00 e soprastante manto in tegole di laterizio tipo Portoghese,tamponamenti in blocchetti di laterizio 21/fori ad una testa intonacati sui due lati,pavimento di grez rosso,infissi in ferro con vetri doppi,porte in lamiera zincata,il tutto completo di impianti tecnologici (messa a terra del prefabbricato-impianto antincendio-impianto elettrico- impianto idraulico-impianto termico-impianto igienico sanitario).

PARTE DI RECENTE COSTRUZIONE (**Mappale n° 328 sub 9**) eretta nell'anno 1996 e completata, ampliamento in struttura prefabbricata c.a. (plinti-cordoli di collegamento-pilatri-travi perimetrali e centrali, copertura piana coibentata,tamponamenti in pannelli prefabbricati granagliati all'esterno e lisci all'interno,il pavimento è stato eseguito in cemento con indurenti di colore rosso,infissi a nastro in alluminio anticorodal con vetri antisfondamento- le porte sono il lamiera zincata ,coibentate, con apertura a scomparsa parallele al soffitto. Tutto il manufatto è stato dotato di messa a terra,impianto antincendio del tipo anulare completo di bocchette e lance,impianto di illuminazione interna ed esterna,impianto idrico-igienico sanitario.

TERRENO EDIFICABILE PER LA REALIZZAZIONE DI LABORATORI (**Mappale n° 650**) in **Zona B3** con un indice di fabbricabilità pari al 65 % per mq. ubicato in adiacenza con il suddetto laboratorio completo di opere primarie e secondarie.

A-PARTE DI VECCHIA COSTRUZIONE

Sommano mq.2.230,00 x €220,00 =..... €...490.600,00

B-PARTE DI NUOVA COSTRUZIONE

Sommano mq.1.486,00 x €320,00 =.....€...475.520,00

C-TERRENO ARTIGIANALE

Sommano mq.7.274,00 x €25,00 =..... €...181.850,00

Totale.....€..1.147.970,00

CAP.3 SITUAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Dall'ispezione dei registri comunali relativamente all' immobile in oggetto è risultato il seguente procedimento autorizzato:



- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili Pratica n°.185/73-protocollo n°.13682 del 10-11—1973;
- Concessione Pratica n°:86/77 protocollo n°.15839 del 25-07-1977;
- Agibilità n°.27 Pratica 86/77 del 13-07-1878;
- Concessione n°.101/84 pratica n°.259/84 protocollo 9818 del 14-11-1984;
- Concessione n°.170/86 Pratica n°.726/86 protocollo n°.20076 del 03-12-1986;
- Concessione n°.53 del 13-05-1996 Pratica Edilizia n°.102/96;
- Concessione per Variante n°.89 del 08-08-1996 Pratica Edilizia n°.285/96