

## RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

*Immobile produttivo sito nel Comune di  
Piandimeleto (PU), V.le della Costituzione, 2, di proprietà della società*



Lunano, lì 24 maggio 2018

**Il Tecnico**  
*Geom. Enrico Dominici*



Corso Roma, 69 - 61026 Lunano - PU - Tel. 0722 70196 - Fax 0722 726923  
Piva 01247950411 - info@studiodominici.net - www.studiodominici.net

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA relativa all'immobile produttivo sito nel Comune di Piandimeleto (PU), V.le della Costituzione n°2, di proprietà della società [REDACTED]**

**Premesse:**

In relazione all'incarico ricevuto dalla società [REDACTED] con sede in Piandimeleto (PU), relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile produttivo sito in Comune di Piandimeleto (PU), V.le della Costituzione n°2, il sottoscritto Enrico DOMINICI, geometra libero professionista residente a Lunano (Pesaro), con studio in Corso Roma n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino al n°1317, con la scorta degli elaborati e dei documenti in suo possesso, ha eseguito in data 20 aprile 2018 una visita sopralluogo allo scopo di prendere esatta cognizione della ubicazione, della effettiva consistenza e delle particolari caratteristiche degli stabili, al fine di svolgere indagini di natura tecnico-economica tendenti ad acquisire ogni apprezzabile elemento di giudizio utile per la determinazione del più probabile valore dei beni oggetto di valutazione, mettendosi in grado di rassegnare la presente relazione di stima.

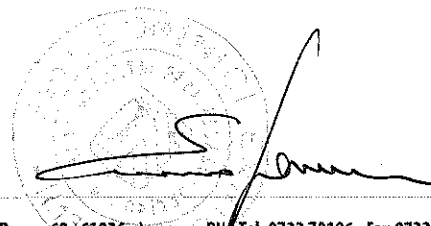
**Individuazione della proprietà immobiliare**

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel territorio del Comune di Piandimeleto (PU), in V.le della Costituzione n°2, a ridosso del nucleo storico del capoluogo stesso, dal quale dista solo 0,200 km.

Il lotto di terreno sul quale insiste l'opificio industriale sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 32.403, ricadente per intero su area avente destinazione urbanistica di Zona Produttiva di Completamento; risulta delimitato a Nord dalla Strada Provinciale Fogliense n°3, a Sud-Ovest dalla scarpata a valle di pertinenza della strada comunale (V.le della Costituzione) ed a Est dal Fiume Foglia.

**Caratteristiche generali dell'immobile – Stato di possesso dei beni**

Lo stabile in oggetto, a destinazione produttiva, è costituito da un laboratorio industriale con annessa palazzina uffici della superficie coperta di circa mq. 19.600, dove attualmente viene esercitata l'attività di produzione e verniciatura di mobili in genere. Trattasi della sede storica della ditta ME.BA – Spa, realizzata negli anni '65 ed ampliata a seguito di interventi successivi.



Per effetto dell'atto di fusione a rogito dott. Luciano Buonanno in data 21 dicembre 2009 – Rep.n°248.832 - l'immobile risulta di proprietà della società di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Piandimeleto (PU) – P.iva [REDACTED]

L'immobile risulta attualmente occupato in virtù del seguente contratto di locazione:

- Contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo stipulato in data 22/03/2018 e registrato ad Urbino l'11/04/2018 al n°624, concesso alla soc. [REDACTED] [REDACTED] con sede in Lunano (PU) via G. Pascoli n°9 – con scadenza marzo 2022.

### Caratteristiche del bene oggetto di perizia

Avuto riguardo alla consistenza dell'immobile in esame, esso risulta così costituito:

- a) Terreno in un sol corpo sito nelle immediate vicinanze del capoluogo di Piandimeleto - in buona posizione ed a giacitura piana, esso è esteso per una superficie complessiva di mq. 32.403 su parte del quale insiste il complesso industriale, mentre la rimanente parte è destinato ad agiamento per il complesso stesso.

L'intero appezzamento è compreso, nel Piano Regolatore Generale vigente alla data del 31/12/2008, in zona edilizia "D1 – Uso produttivo secondario di completamento", con indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq./mq. e il medesimo sito ricade:

- all'interno del vincolo paesaggistico-ambientale ex L. 431/1985 (ora D.Lgs. 42/2004, Articolo 142 - Aree tutelate per legge, lettera c - fascia di rispetto di 150 m dai corsi d'acqua),
- all'interno dell'area a rischio esondazione così come individuato dalla Regione Marche con il Piano per l'Assetto Idrogeologico (approvato con D.C.R. n° 116 del 21 gennaio 2004), area E-02-0047.

Inoltre, a favore della proprietà della ditta [REDACTED] risulta vincolata un'area confinante di mq. 3.501 (Foglio 37 n.ri ex 108-236) di proprietà dell'Amm.ne Provinciale di Pesaro-Urbino, con atto costitutivo di vincolo di inedificabilità a rogito notaio Dott. Luciano Buonanno in data 7 Luglio 1995.

Già provvisto di opere di urbanizzazione esso, per tutto il suo perimetro, risulta recintato con rete metallica su paletti in ferro ed è pavimentato con asfalto bituminoso. Confina con la strada Provinciale Fogliense n°3, da via pubblica e con il Fiume Foglia.

b) Porzione di stabile di vecchia costruzione, risalente agli anni '65/68, composta da n°4 arcate aventi ciascuna la luce di mt. 20,00, due delle quali hanno una lunghezza di ml. 140,00, una di ml. 120,00 ed una di ml. 80,00, oltre due corpi a forma trapezoidale successivamente aggiunti ed un piano seminterrato adibito a magazzino, per una superficie coperta di base di complessivi mq. 10.290 e di mq. 10.790 quella sviluppata per piani.

Detta porzione, che si trova in mediocri condizioni di conservazione, presenta le seguenti caratteristiche strutturali:

- struttura portante in cemento armato;
- murature perimetrali di tamponamento in blocchetti di laterizio multifori dello spessore di cm.26, rivestite con pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato vibrato dello spessore di cm.10 nervati, coibentati internamente con argilla espansa (Leca);
- copertura a volta in laterizio, con sovrastante manto di copertura in lastre curve calandrate in lega di alluminio preverniciato di colore rosso Siena e spessore di 10/10;
- pavimentazione in marmittoni di cemento e graniglia di marmo, dimensioni cm. 40x40;
- prospetti interni interamente intonacati in malta cementizia;
- infissi di finestre in ferro profilato;
- canali di gronda e tubi pluviali in lamiera zincata.

c) Porzione di stabile, realizzata nell'anno 1984, della superficie coperta complessiva di mq. 3.763, di cui mq. 1.658 a magazzino di semilavorati; mq. 1.672 a magazzino prodotti finiti e mq. 433 a centrale termica ed elettrica.

Detta porzione, che si trova in discrete condizioni di conservazione, risulta interamente in struttura prefabbricata in c.a. e presenta le seguenti caratteristiche strutturali:

- pilastri a sezione quadra;
- travi portanti prefabbricate in C.A.P. a doppio "T" ;
- manto di copertura in lastre di cemento-amianto curve dello spessore di mm. 6,5;
- controsoffitto in lastre di cemento-amianto dello spessore di mm. 6;
- lucernari in vetroresina semplice;
- tamponamento in pannelli in calcestruzzo armato vibrato dello spessore di cm.10 nervati, coibentati internamente con argilla espansa (Leca);
- pavimenti di tipo industriale realizzati in getto di calcestruzzo cementizio e materiali

indurenti;

- infissi dei portoni esterni in profilati di ferro con serrande avvolgibili in metallo;
- prospetti interni tinteggiati a tempera;

d) Porzioni di stabile, realizzate negli anni 1996 e 1999, della superficie utile lorda complessiva di circa mq. 5.186,00, suddivisa con segue:

- mq. 1.780,00 suddivisa su due piani, adibita a magazzino;
- mq. 2.573,00 adibita a laboratorio;
- mq. 546,00 adibita a magazzino prodotti finiti;
- mq. 137,00 adibita a tettoie aperte;
- mq. 150,00 adibita a deposito vernici;



Le suddette porzioni, in buone condizioni di conservazione, risultano interamente in struttura prefabbricata in c.a. e presentano le seguenti caratteristiche strutturali:

- pilastri a sezione quadra;
- travi portanti prefabbricate in c.a.p. a doppio "T" ;
- manto di copertura in lastre di fibrocemento curve, senza amianto, dello spessore di mm. 6,5;
- controsoffitto in lastre di fibrocemento dello spessore di mm. 6, con interposto isolante;
- lucernari in vetroresina semplice;
- tamponamento in pannelli in calcestruzzo armato vibrato dello spessore di cm.10 nervati, coibentati internamente con argilla espansa (Leca).
- pavimento del laboratorio di tipo industriale realizzato in getto di calcestruzzo cementizio e materiali indurenti al quarzo;
- infissi del laboratorio in profilati di ferro e vetro tipo uglass, mentre quelli dei servizi in profilati di alluminio anodizzato e vetro camera;
- portoni esterni in struttura portante di profilati di ferro con pannelli in lega leggera grecata coibentati.

Relativamente alla porzione d'immobile realizzata su due piani ed il deposito vernici posto sul retro, le strutture portanti in c.a.v. sono caratterizzate da:

- copertura composta da solaio autoportante prefabbricato, coibentato ed impermeabilizzato con materassino in poliuretano da cm.4 e completo di guaina al poliestere autoprotetta con scaglie di ardesia di colore naturale;
- tamponamento in pannelli in calcestruzzo armato vibrato dello spessore di cm.20,

coibentati internamente con argilla espansa (Leca), rifiniti esternamente con graniglia di colore rosato.

e) Uffici e servizi vari ad un sol piano, per una superficie complessiva di mq. 1.250 circa, ricavati dalla ristrutturazione di un vecchio laboratorio, con murature perimetrali in blocchetti di laterizio dello spessore di cm.26; tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di cm.8; copertura a volta a cuspide con sovrastante manto di tegole tipo marsigliesi e sottostante plafonatura in pannelli di alluminio; pavimenti in piastrelle di ceramica; infissi di porte e finestre in lega leggera di alluminio anodizzato, ecc.;

Essi sono dotati di impianto di riscaldamento e di impianto telefonico intercomunicante.

La struttura è inoltre dotata dei seguenti impianti:

- servizi igienici completi di apparecchi sanitari, rubinetterie ed accessori vari;
  - impianto idrico in tubazioni in ferro zincato Mannesmann;
  - impianto di riscaldamento del tipo a termo-ventilazione e per la produzione di acqua calda alimentato con caldaia ad incenerimento trucioli e polveri di legno;
  - impianto di illuminazione e F.M. completo di quadro generale di comando, rete forza motrice in sbarre blindate quadripolari, rete di illuminazione con corpi illuminanti al neon, riflettori e lampade a muro per illuminazione esterna dell'edificio, ecc.;
  - impianto antincendio composto da deposito idrico prefabbricato interrato della capacità di lt. 68.000, da n°1 elettropompa di sollevamento da 30 HP e da postazioni antincendio comprendenti cassetta, rubinetto idrante, lancia in ottone, tubo canapa, ecc.;
  - rete di distribuzione aria compressa, completa di tubazioni, filtri, tubi di gomma ad alta pressione ed accessori vari;
  - impianto di aspirazione polveri e trucioli composto di ventilatori e silos di raccolta, completo di tubazioni in lamiera zincata, filtri a maniche ed accessori vari;
  - montacarichi/ascensore della ditta "CEAM Adriatica", della portata di 25 persone;
- Al laboratorio è altresì annesso un locale cabina elettrica di media tensione corredata di n°4 trasformatori e completa di linee di alimentazione.

Nel suo complesso l'immobile versa in uno stato di conservazione buona anche perché risulta occupato e quindi regolarmente mantenuto, sia per quanto riguarda la parte del fabbricato che la parte impiantistica.

### Descrizione catastale - U.T.E. di Pesaro

Il complesso produttivo di cui innanzi è censito nel vigente Catasto dei Fabbricati del Comune di Piandimeleto (PU), come segue:

**Foglio 37 mappale n°403/sub.3 – categ. D/07 – rendita catastale euro 27.738,00**

**Foglio 37 mappale n°403/sub.4 – categ. F/05 – senza rend.cat.le “lastrico solare”**

La cabina elettrica è invece censita al Catasto dei Terreni, alla partita speciale “1” con il seguente identificativo: **Foglio 37 mappale n°858**

L'intestazione catastale degli immobili risulta la seguente:

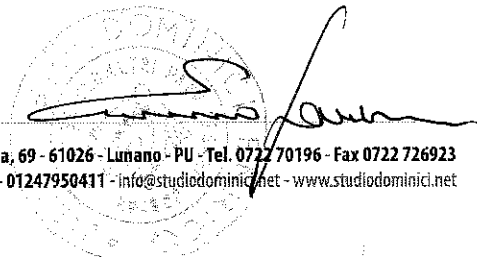
- [REDACTED]

in virtù dell'atto di fusione societaria a rogito dott. Luciano Buonanno in data in data 21 dicembre 2009 – Rep.n°248.832.

### Concessioni Edilizie

L'immobile produttivo è stato realizzato in conformità dei seguenti titoli abilitativi:

- Nulla osta n.128 rilasciato dal Comune di Piandimeleto (PU) in data 31.08.1968 e successiva variante n.141 del 05.08.1969;
- Progetto approvato in sanatoria dalla Commissione Edilizia in data 05.03.1973;
- Nulla osta prot.3125 rilasciato dal Comune di Piandimeleto (PU) in data 06.09.1974;
- Nulla osta pratica n.458 del 15.02.1975 e successiva variante prot. n.1266 del 04.07.1975;
- Nulla osta prot. n.2720 del 14.11.1975;
- Nulla osta prot. n.3283 del 24.11.1975;
- Nulla osta prot. n.2997 del 17.09.1976;
- Concessione Edilizia n.1338 rilasciata dal Comune di Piandimeleto (PU) in data 03.08.1984 e successive varianti n.1517del 18.03.1987, n. 1650 del 17.09.1988, n.1676 del 30.12.1988
- Denuncia di cui alla Legge n. 47/85 art. 26 del 10.10.1987
- Denuncia di cui alla Legge n. 47/85 art. 26 del 16.03.1988
- Denuncia di cui alla Legge n. 47/85 art. 26 del 28.02.1989
- Concessione Edilizia n. 2244 rilasciata dal Comune di Piandimeleto (PU) in data 05.07.1996
- Concessione Edilizia n. 2261 rilasciata dal Comune di Piandimeleto (PU) in data 09.07.1996
- Concessione Edilizia n. 2281 rilasciata dal Comune di Piandimeleto (PU) in data 15.01.1997
- Concessione Edilizia n. 2282 rilasciata dal Comune di Piandimeleto (PU) in data 23.01.1997
- Concessione Edilizia n. 2315 rilasciata dal Comune di Piandimeleto (PU) in data 19.07.1997
- Concessione Edilizia n. 2377 rilasciata dal Comune di Piandimeleto (PU) in data 28.01.1999
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2019 del 04.05.1998
- Denuncia di Inizio attività prot. n. 3659 del 14.07.1999
- Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n.47/85 n.161 rilasciata dal Comune



di Piandimeleto (PU) in data 16.11.2006

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 16 del 07.01.2009
- Permesso di Costruire n:2787 del 24.07.2013 – Titolo Unico SUAP n.4429 del 24.07.2013

Inoltre lo stabile è provvisto delle seguenti autorizzazioni di agibilità:

- Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Piandimeleto in data 15.03.1973
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Piandimeleto in data 18.01.1989
- Domanda per ottenere il Certificato di Agibilità ai sensi dell'art 24 e 25 del D.P.R. n.380/2001 prot. n. 286 del 22.01.2002.

### **Calcolo della consistenza**

Per quanto concerne la consistenza dello stabile le superfici sono state rilevate dagli elaborati progettuali e verificate in sede di sopralluogo compiuto presso l'unità immobiliare in data 20 aprile 2018. Le superfici riportate sono pertanto reali e non grafiche, desunte da elaborati planimetrici.

Poiché, in genere, le unità immobiliari oggetto di stima, possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

La superficie commerciale pertanto è pari alla somma:

- della superficie dei locali principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata degli accessori indiretti e pertinenze di uso esclusivo (area scoperta)

**Per la misurazione delle superfici sono stati adottati i seguenti criteri:**

*a) locali principali, accessori diretti e indiretti*

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

*b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

Per le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità produttiva la superficie si misura fino



al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

**La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima è pertanto la seguente:**

Descrizione immobile	Superficie lorda	Coefficienti di ragguglio	Superficie commerciale
PIANO SEMINT. – Magazzino grezzo	mq. 500,00	0,50	mq. 250,00
PIANO TERRA – Laboratorio e servizi	mq. 17.826,00	1,00	mq. 17.826,00
PIANO TERRA – Locali accessori	mq. 570,00	0,50	mq. 285,00
PIANO TERRA - Uffici	mq. 1.250,00	1,00	mq. 1.250,00
PIANO PRIMO – Locale magazzino	mq. 937,00	1,00	mq. 937,00
PIANO TERRA – Pertinenza esterna	mq. 12.800,00	0,10	mq. 1.280,00
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>mq. 21.828,00</b>

Per locali accessori si intendono la centrale termica, cabina elettrica, locale compressori e tettoie aperte.

#### Metodologia estimativa adottata

La metodologia di stima utilizzata per la presente perizia è quella diretta, basata sulla comparazione. La determinazione del valore commerciale del bene avverrà sulla base della stima per parametri: moltiplicando l'entità del parametro dell'immobile da valutare per il prezzo riferito all'unità parametrica scelta (superficie commerciale).

Nel caso in esame, il tema più delicato è quello relativo alla stima del valore unitario di mercato del fabbricato industriale. I principali listini e osservatori immobiliari consultati (Consulente Immobiliare, Fiaip e Tecnocasa) non censiscono il valore dei fabbricati industriali nel comune di Piandimeleto o zone limitrofe.

Gli unici dati ufficiali disponibili sono i valori medi pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che riporta le seguenti quotazioni:

- **Capannoni tipici, tipologia "normale", da min 265 a max 380 €/mq.**

La definizione di capannone "tipico" secondo l'Agenzia del Territorio è la seguente .....

*"costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive. Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in*



zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente”.

Per quanto riguarda la quotazione al metro quadrato specifica invece:.....*la quotazione è riferita al capannone tipico nuovo o di recente costruzione di tipo tradizionale rinforzato, altezza media 6 metri, almeno 500 mq coperti, con un'area di pertinenza almeno doppia di quella coperta. Ubicato in periferia o dintorni. In prossimità di vie di grande comunicazione...*”

**Il valore unitario proposto dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio verrà opportunamente differenziato per le seguenti situazioni:**

- assenza nella zona di un mercato attivo di fabbricati simili a quello oggetto di valutazione per le sue particolari dimensioni (superficie coperta dell'immobile oggetto della presente perizia ben maggiore del taglio medio di mq. 500/1000);
- costruzione caratterizzata da disomogeneità per tipologia costruttiva, caratteri architettonici e distributivi, in quanto costituito da un aggregato di fabbricati produttivi edificati in epoche differenti. Il 50% dell'edificio è stato realizzato negli anni 1968-1975 e la più recente negli anni compresi tra il 1984 e 1996, comportando un'età media dell'edificio di circa 35 anni.
- stato di conservazione mediocre; necessita di importanti interventi di manutenzione sia alle strutture che agli impianti tecnologici (presenza di amianto in copertura per circa mq. 5.300; pavimentazione interna in marmette di cemento; impianto di riscaldamento alimentato a truciolo, ecc.)
- deprezzamento del bene in virtù del perdurare dell'attuale andamento negativo del mercato immobiliare, tenuto conto della crisi particolarmente sentita del settore edilizio. Il trend negativo della caduta dei prezzi, nell'ordine del 2-3 circa % annui verificatosi nel quinquennio antecedente ad oggi (dati desunti dal notiziario di mercato del Consulente Immobiliare del Sole 24 ore) ha rarefatto le contrattazioni con particolare riferimento alle costruzioni produttive e fatti sì, che tanto la domanda che l'offerta, elementi essenziali per la vivacità degli scambi, si sono notevolmente appiattiti, comportando di riflesso il deprezzamento degli immobili in genere. La timida reazione in controtendenza del mercato di questo ultimo periodo, peraltro non particolarmente apprezzabile nelle ns zone (Zona Montana), non ha inciso ancora in maniera significativa sui mercati edilizi.
- Immobile locato. Situazione giuridica che sconta un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità immediata, che restringe la cerchia della domanda.



### Determinazione del più probabile valore di mercato.

In considerazione di quanto in precedenza esposto, espletate le indagini di mercato presso anche agenzie immobiliari della zona, valutati i valori forniti dall'OMI e da altri operatori economici, tenendo conto altresì dello stato di conservazione e di manutenzione dello stabile alla data del sopralluogo, 20 maggio 2018, è risultato che il valore unitario di costruzioni simili per caratteristiche, è compreso tra un minimo di circa 265 €/mq ed un massimo di circa 380,00 €/mq.

Considerato il perdurare dell'attuale andamento negativo del mercato immobiliare in generale, ed in particolare del comparto produttivo; tenuto conto della posizione geografica dell'immobile, in territorio montano e pertanto classificato quale "Zona svantaggiata", si ritiene di adottare il valore unitario al metro quadrato di € 300,00.

Pertanto, la stima terrà in considerazione i seguenti parametri:

- **quotazione media immobile di stato conserv. "normale"** = € 300,00 al mq.
- **superficie commerciale** di mq. 21.828,00 (come in precedenza calcolata)
- **coefficienti di differenziazione da applicare:**
  - superficie coperta dell'unità immobiliare superiore al taglio medio = 0,80
  - stato di conservazione e vetustà (età media 35 anni) = 0,80
- **coefficiente di differenziazione globale** =  $0,80 \times 0,80 = 0,64$

Il **valore commerciale** del fabbricato è pertanto il prodotto tra la quotazione media di mercato e la superficie commerciale, corretta dai coefficienti di differenziazione:

$$€ 300,00 \times 21.828 \times 0,64 = € 4.190.976,00$$

Pertanto, compiuto l'opportuno arrotondamento in difetto, il più probabile valore di mercato del fabbricato viene individuato in **€ 4.190.000,00**

### Conclusioni

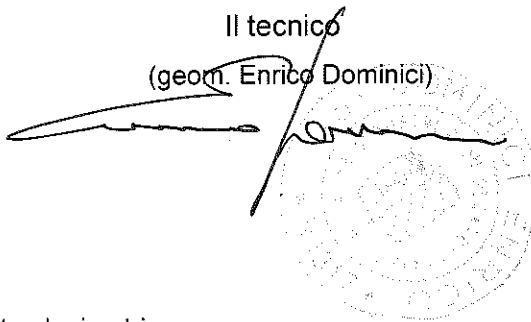
Sulla base degli elementi tecnici ed economici espressi in precedenza, il più probabile valore di mercato dei beni immobili in parola, alla data del 20 aprile 2018, viene stimato in complessivi **€ 4.190.000,00 (euro quattromilionicentonovantamila)**.

Tale valutazione riflette tutte le caratteristiche del fabbricato, considerato libero da vincoli, ipoteche e diritti reali di terzi.

Ciò è quanto riferisce e giudica il sottoscritto geometra in adempimento all'incarico ricevuto.

Lunano, li 24 maggio 2018

Il tecnico  
(geom. Enrico Dominici)



**Allegati:**

- A) Estratto di mappa
- B) Visure catastali delle unità immobiliari
- C) Planimetrie catastali del fabbricato – elaborato planimetrico
- D) Fotografie



n. 462 /2018 S.I.G.P.

## TRIBUNALE di URBINO

Urbino, li 24 maggio 2018

### VERBALE di ASSEVERAZIONE di PERIZIA TECNICA

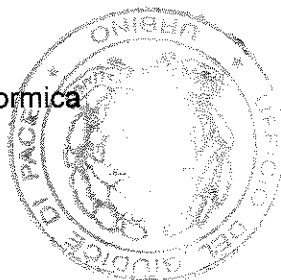
L'anno duemiladiciotto, addì ventiquattro del mese di maggio nella sede dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Funzionario, è comparso il geometra Enrico DOMINICI, nato a Lunano il 30.04.1968, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro-Urbino – al n. 1317, con Studio in Lunano (PU), Corso Roma n°69, identificato con C.I. n°AX2520643, rilasciata dal Comune di Lunano (PU) con validità sino al 30.04.2026, nella sua qualità di perito ha chiesto di asseverare con giuramento l'allegata perizia.

Il sottoscritto Funzionario, previe le ammonizioni di legge, deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la seguente formula: **“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi spetti la verità”**.

Perché consti quanto sopra, si è redatto il presente verbale che viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Funzionario

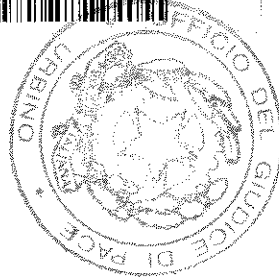
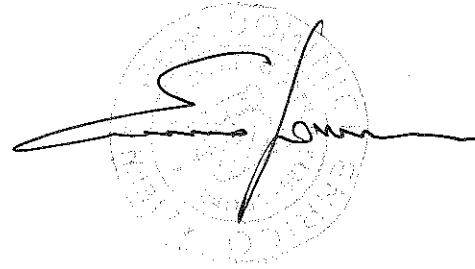
dott.ssa Bernadette Formica



Il Perito

# ALLEGATO A)

14-Set-2012 8:59  
Prot. n. T23358/2012



Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: PIANDIMELETO  
Foglio: 37

E=18200

Particella: 403



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 21/05/2018 - Ora: 07.40.31  
Visura n.: T2511 Pag: 1

**Visura per soggetto**  
limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2018



**Dati della richiesta**  
Denominazione: **MERCANTINI MOBILI SPA**  
Terreni e Fabbricati siti nel comune di **PIANDIMELETO** ( Codice: **G551**) Provincia di **PESARO E URBINO**  
**Soggetto individuato**  
MERCANTINI MOBILI SPA con sede in PIANDIMELETO C.F.: 00110160413

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di PIANDIMELETO(Codice G551) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		37	403	3			D/7				<b>Euro 27.738,00</b>	VIA DELLA COSTITUZIONE n. 2 piano: S1-T-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/04/2013 protocollo n. PS0037428 in atti dal 16/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8482.1/2013)	Annotazione
2		37	403	4			lastrico solare		19595 m <sup>2</sup>			VIA DELLA COSTITUZIONE n. 2 piano: 1-2; DIVISIONE del 18/05/2012 protocollo n. PS0065141 in atti dal 18/05/2012 DIVISIONE (n. 8265.1/2012)	

**Immobile 1:** Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Totale: m<sup>2</sup> 19595 Rendita: Euro 27.738,00**

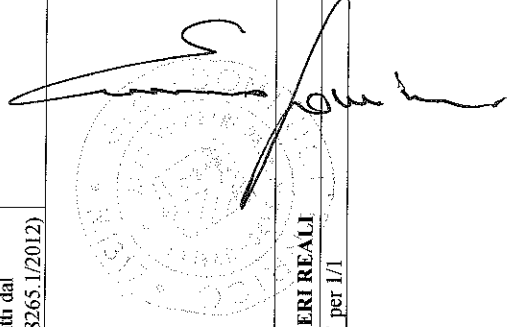
**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MERCANTINI MOBILI SPA con sede in PIANDIMELETO	00110160413*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 2  
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 21/05/2018 - Ora: 07.43.11 Fine  
Visura n.: T2594 Pag: 1

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PIANDIMELETO ( Codice: G551)</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di PESARO E URBINO</b>	
	<b>Foglio: 37 Particella: 858</b>	

### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	Dominicale
1	37	858		-	ENTE URBANO	00 54				
Notifica					Partita	1	TIPO MAPPALE del 06/03/1998 in atti dal 06/03/1998 ATTO IN DEROGA (n. 679.1/1998)			

Mappali Fabbricati Correlati  
Sezione - SezUrb - Foglio 37 - Particella 99999

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90

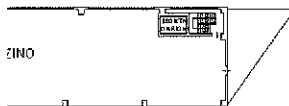
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Scheda n.1

Scala 1:1000

**ALLEGATO C)**



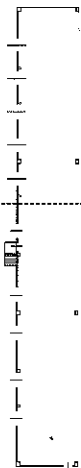
**RIMO**



SCHEDA N.2



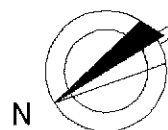
**OTTOSTRADA**

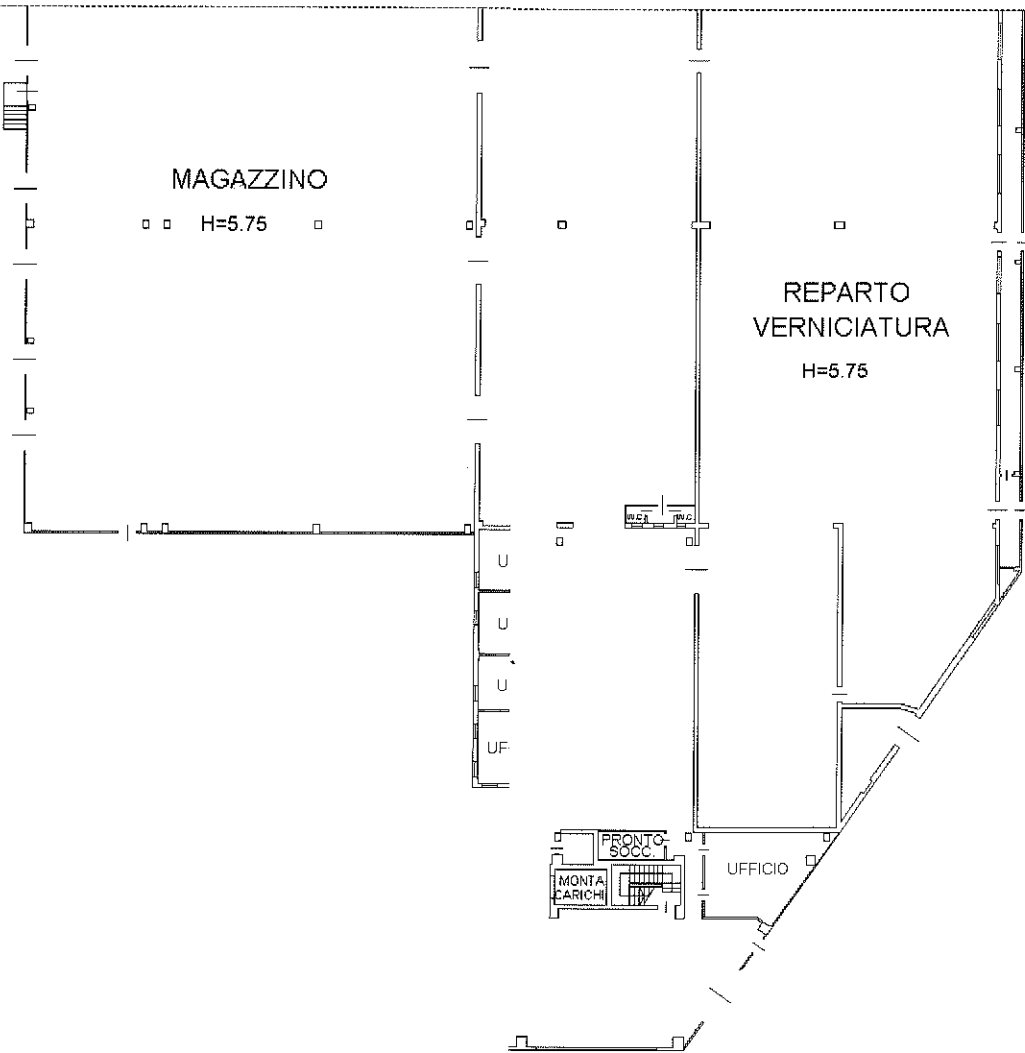
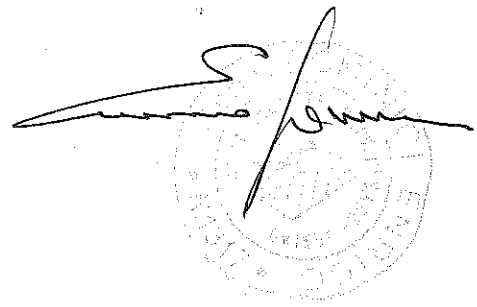


SCHEDA N.1



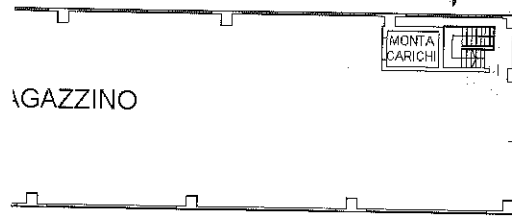
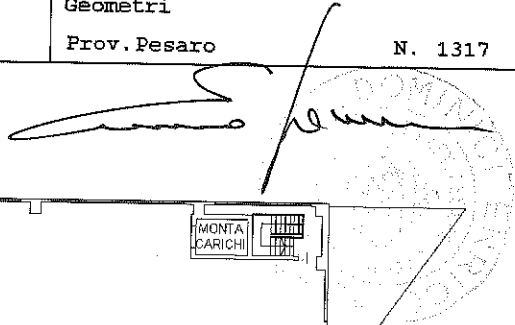
**ADRO DI UNIONE**





Scheda n.3

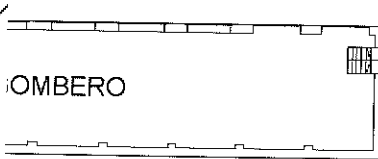
Scala 1:500



MAGAZZINO

CO PRIMO

H=3.25



COMBERO



CO SOTTOSTRADA

H=2.65



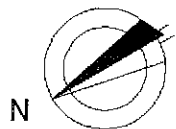
MAGAZZINO

H=5.75

REPARTO  
VERNICIATURA

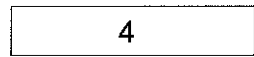
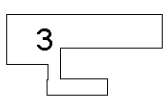
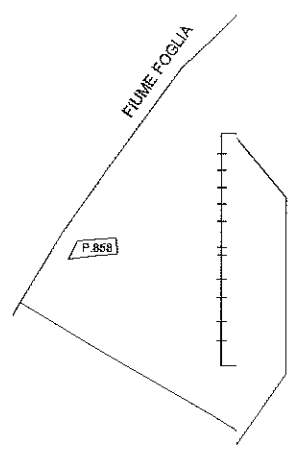
H=5.75

SCHEDA N.2



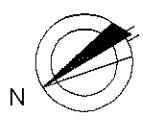
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Pesaro

Prov. Pesaro		N. 1317
Protocollo n.	PS0065141	del 18/05/2012
ale n.	del	Scala 1 : 2000



PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

PIANO SECONDO



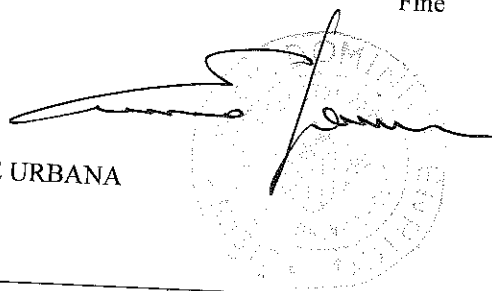
Data: 21/05/2018 - n. T2710 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala: non specificato  
 Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: PIANDIMELETO  
 Elenco Subalterni

Data: 21/05/2018 - Ora: 07.45.35 - Pag: 1

Visura n. : T2711

Fine



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

Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
PIANDIMELETO		37	403			
UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1 viale della costituzione	SNC	T			SOPPRESSO	
2 viale della costituzione	2	S1-T1			B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB.3 E 4	
3 viale della costituzione	2	I-2			LABORATORIO	
4 viale della costituzione					LASTRICO SOLARE DI MQ.19595	

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

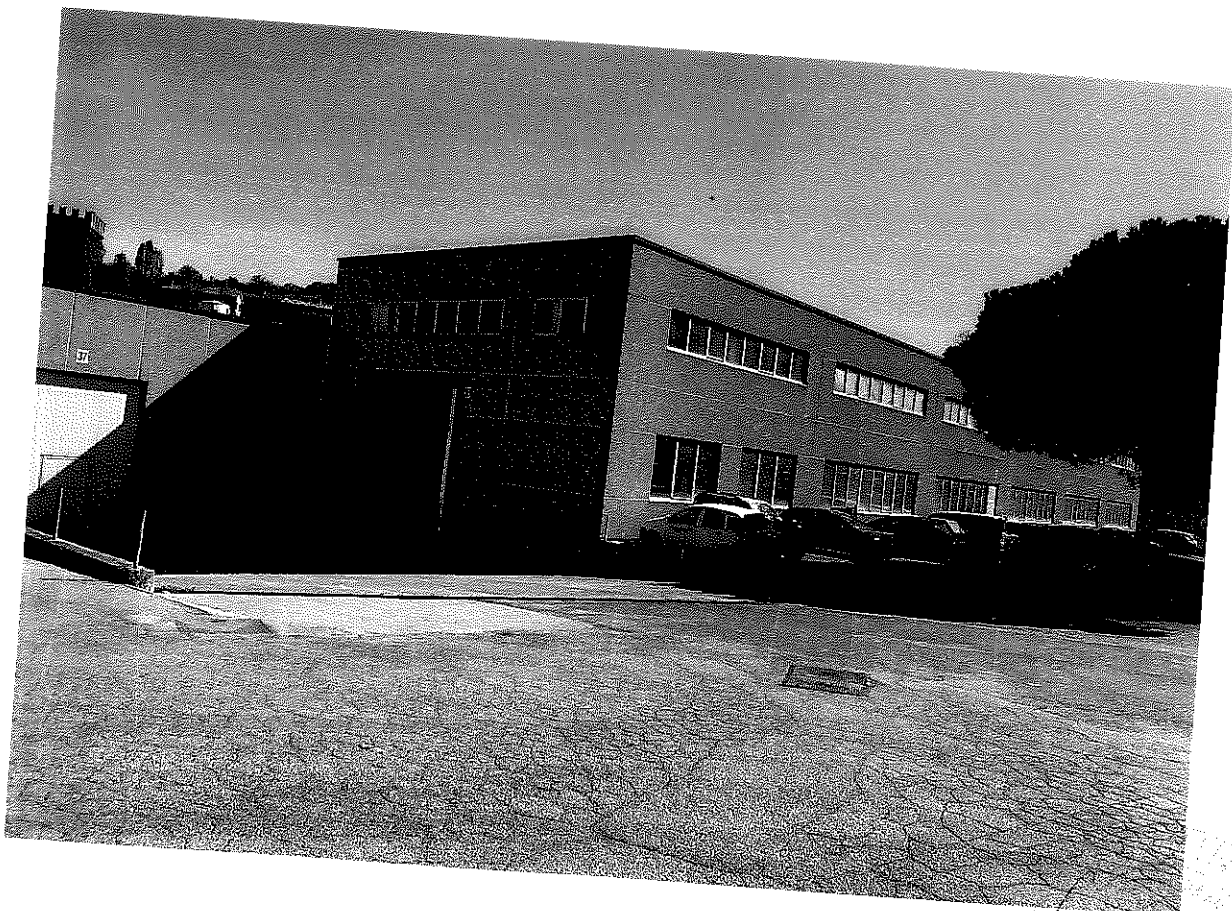


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO D)

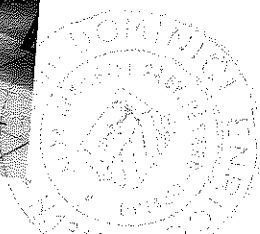
ESTERNI

Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€2,00  
DUE/00  
00023943  
00011701  
4578-00010  
IDENTIFICATIVO  
00002E34  
27/02/2018 11:50:42  
1E4273CD49DEAE78  
01161971732492  
0 1 16 197173 249 2



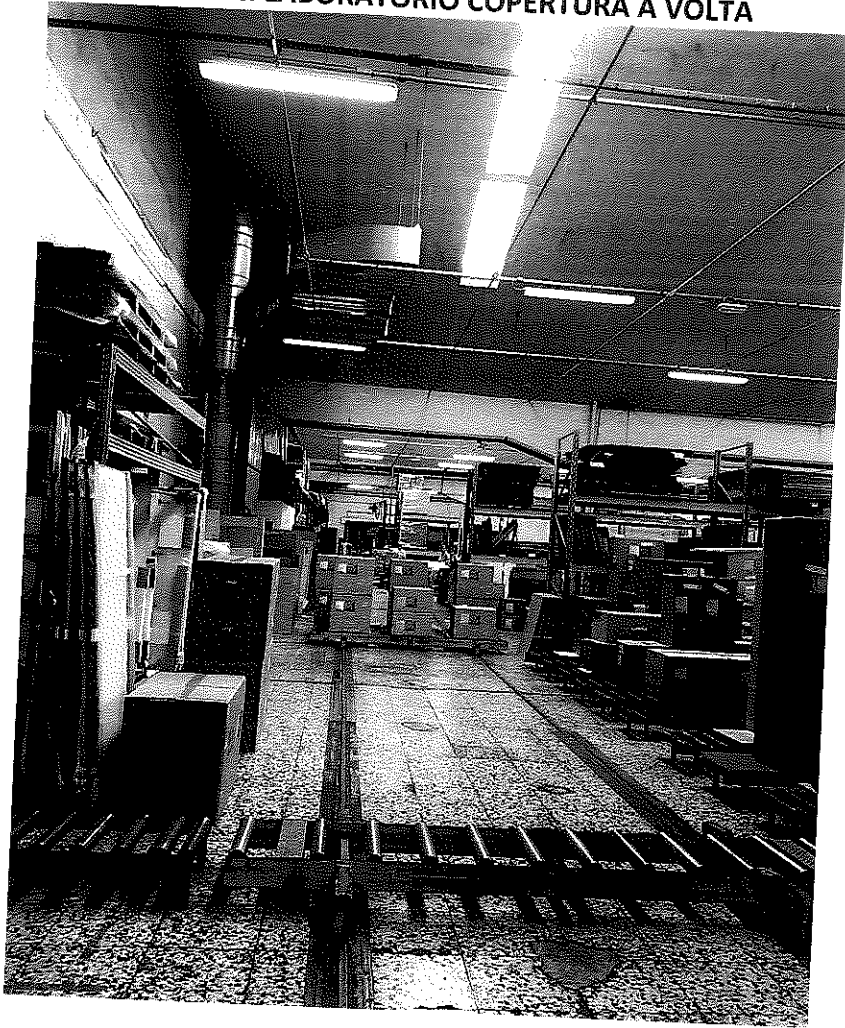
*[Handwritten signature]*

INTERNI UFFICI

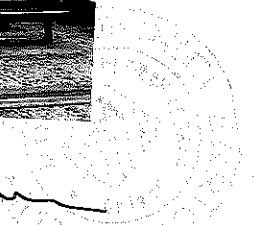




INTERNI LABORATORIO COPERTURA A VOLTA



*[Handwritten signature]*





INTERNI LABORATORIO COPERTURA PIANA



*Signature*

1/13/31



*Sam*

PHOTOGRAPHY