

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Io sottoscritto geom. Alberto Gregori, nato a Pesaro il 05/11/1984, con studio in Pesaro via Pantano n. 10, iscritto al Collegio dei Geometri di Pesaro-Urbino al n. 1888, valutatore immobiliare certificato iscritto al Registro Europeo del Valutatori Immobiliari (REV) al n. REV-IT/CNGeGL/2022/3 (<http://www.tegova.org>), ho ricevuto incarico dall'avv. Enrico Maria Paci nella sua qualità di curatore del Fallimento n. 22/2018 della società [REDACTED] di procedere alla stima di immobili ubicati nella provincia di Pesaro-Urbino divisi in vari lotti di seguito elencati; in adempimento a ciò mi sono recato sui vari cespiti oggetti di valutazione per prendere visione dello stato dei luoghi.

### LOTTO 1

#### DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEI BENI:

L'unità immobiliare è un ufficio ubicato a Pesaro via San Francesco D'Assisi civico 30, quartiere centro storico, all'interno di edificio condominiale residenziale/commerciale edificato nei primi anni 60; l'edificio risulta in zona centrale e risultano presenti tutte le infrastrutture e servizi della cittadina nel raggio di un chilometro. L'edificio è composto da più unità immobiliari ed in struttura mista si eleva per cinque piani fuori terra e un piano interrato; l'immobile si presenta in una sufficiente condizione di manutenzione.

Nello specifico il cespite oggetto della stima è ubicato al piano primo (ammezzato) accessibile da scala condominiale, ed è dotato di doppio ingresso dal vano comune.

L'immobile è composto da ingresso/disimpegno, sette stanze ad uffici, due wc con relativi disimpegni e locale ripostiglio.

### DATI CATASTALI E PROPRIETA'

L'appartamento risulta identificato al catasto fabbricati del Comune di Pesaro via San Francesco D'Assisi n. 30 come segue:

#### UFFICIO

U.I.	Foglio	Particella	Sub.	Categ.	Classe	Consist	Piano	Rendita €
Ufficio	67	1943	41	A/10	5	8,5	1	3270,46

### Proprietà (ditta catastale):

1) ██████████ con sede in Pesaro

██████████, proprietaria per la quota di 1/1;

### PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto a:

- ██████████ a seguito di atto pubblico per mutamento di denominazione del 25/03/2004 rep.529158 (notaio Marchionni Enrico).

- Precedentemente l'immobile era stato acquistato dalla ditta ██████████ ██████████. in data 26/06/2000 rep. 8618 (notaio Rossi Luisa).

### ACCERTAMENTO DELLO STATO DELL'IMMOBILE:

Trattasi di fabbricato di tipo condominiale edificato all'inizio degli anni '60 con ingresso, ascensore e scala comune agli appartamenti e uffici presenti; al piano terreno sono presenti locali commerciali con accesso diretto dalla pubblica via. Lo stato manutentivo esterno dell'immobile è discreto, lo stato manutentivo

interno dell'ufficio oggetto di perizia è sufficiente, gli impianti sono su canaline esterne di epoca sufficientemente recente e parte delle finiture hanno necessità di manutenzione ordinaria. Le pavimentazioni sono principalmente in moquette, i rivestimenti e pavimenti dei servizi sono in piastrelle di ceramica, le porte in legno, gli infissi sono prevalentemente in metallo.

### **Accertamento della conformità urbanistica:**

Per quanto concerne la conformità urbanistica l'immobile risulta costruito in data antecedente il 1° settembre 1967 come dedotto dalla documentazione comunale e più precisamente l'edificio di cui fa parte l'immobile è stato edificato in forza di licenza edilizia n. 70 del 26.01.1961 e successiva variante n. 662 del 12.09.1961; abitabilità n.277 del 10.10.1962; successivamente è stata rilasciata una determinazione n. 238 del 31.05.2001 dal comune di Pesaro per opere interne realizzate in sanatoria.

Si fa notare inoltre che i locali risultano ad oggi accatastati in unica unità immobiliare derivata dalla variazione catastale per fusione del 13/01/2005 protocollo n. PS0002977 (ex subalterni 6-7 fusi in unico subalterno 41), non risulta però nessuna pratica edilizia che supporti a livello urbanistico tale fusione delle due unità immobiliari.

Pertanto alla luce di quanto esposto l'immobile risulta non conforme urbanisticamente ma sanabile tramite pratica edilizia e relative sanzioni con costi pari a 2500,00€ circa.

Saranno quindi valutati ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato tutte le superfici rilevate sull'immobile come attualmente in sito.

**Accertamento della conformità catastale:**

Per quanto concerne la conformità catastale la planimetria è conforme allo stato dei luoghi.

**Classe energetica:**

Non rilevato.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL'IMMOBILE:**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata calcolata sulla base della documentazione tecnica agli atti (planimetria catastale) e da rilievo in loco con misure a campione eseguite con metro laser; la superficie è calcolata al lordo delle murature perimetrali totalmente di proprietà e alla mezzeria per quanto riguarda le murature a confine con altre unità immobiliari.

Le superfici determinate sono poi ragguagliate tramite adeguati rapporti mercantili, nel caso specifico non si procede a ragguagliare in quanto l'ufficio viene considerato interamente:

**Ufficio (Foglio 67 part. 1943 sub.41):** Ufficio posto al piano primo (ammezzato) con accesso dal civico 30 di via San Francesco composto da doppio ingresso, due disimpegni, sette locali ufficio, ripostiglio, due wc con relativo anti bagno.

Ufficio e acc. diretti: mq 159,00 x rapp. mercantile 1,00 = mq 159,00

**Superficie commerciale complessiva mq 159,00**

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima si fa riferimento a transazioni che nella mia qualità di perito ho avuto la possibilità di conoscere per immobili simili.

Gli immobili comparabili sono analoghi a quello oggetto di stima, applicando adeguati coefficienti comparativi relativamente a valori che si riferiscono ad altre zone o ad immobili in condizioni diverse. Il prezzo medio di immobili con la destinazione ad ufficio nella zona centrale di Pesaro si aggira attorno ai 2.200,00 €/mq, considerate le condizioni manutentive dell'immobile in oggetto si ritiene congruo un valore attuale di € 1.900,00 (mille novecento / 00) per metro quadrato ragguagliato.

$$159,00 \times 1.900,00 = \text{€ } 302.100,00$$

In considerazione di quanto sopra e detratte le spese di regolarizzazione delle difformità si stima un valore di mercato arrotondato per il LOTTO 1 pari a:

**€ 300.000,00**

**(trecento mila euro)**

## LOTTO 2

Il presente lotto è un complesso immobiliare composto da cinque appartamenti e altrettanti garage ubicato a Pesaro via M.L. King, nel quartiere di Montegranaro in zona semi centrale della città di Pesaro, la via su cui è ubicato l'immobile risulta cieca; le infrastrutture e servizi sono presenti a distanza inferiore a un chilometro.

L'edificio è composto da più unità immobiliari è in struttura mista e si eleva per due piani fuori terra e due piani interrati; l'immobile si presenta terminato per quanto riguarda gli esterni, internamente invece risultano pressoché totalmente assenti le finiture quali pavimenti, rivestimenti, rasature e tinteggiature eccetto per un appartamento; le condizioni di manutenzione dell'edificio risultano in stato conservativo discreto, si rileva comunque la necessità di taluni interventi di manutenzione delle superfici esterne e delle zone comuni le quali versano in stato di abbandono da alcuni anni.

Tale lotto si identifica come detto in cinque appartamenti a cinque garage.

### DATI CATASTALI E PROPRIETA'

L'edificio risulta identificato al catasto fabbricati del Comune di Pesaro in via Marthin Luther King come segue:

#### APPARTAMENTI

U.I.	Foglio	Particella	Sub.	Categ.	Classe	Consist	Piano	Rendita
App A	41	1615	2	A/2	4	5,5	S1-T	511,29
App B	41	1615	4	A/2	4	6,5	T	604,25
App C	41	1615	5	A/2	4	4	T-1	371,85
App D	41	1615	14	A/2	4	4	S1-T	371,85
App E	41	1615	15	A/2	4	6	T	557,77

**GARAGE:**

U.I.	Foglio	Particella	Sub.	Categ.	Classe	Consist	Piano	Rendita
Gar F	41	1615	6	C/6	2	21	S2	54,23
Gar G	41	1615	7	C/6	2	21	S2	54,23
Gar H	41	1615	8	C/6	2	21	S2	54,23
Gar I	41	1615	9	C/6	2	21	S2	54,23
Gar L	41	1615	10	C/6	2	21	S2	54,23

**PROPRIETÀ (ditta catastale):**

2) [REDACTED] con sede in Pesaro

[REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1;

**PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto a:

- [REDACTED] a seguito di atto pubblico per compravendita del 21/06/2007

rep. 31788 (notaio Licini Cesare)

**ACCERTAMENTO DELLO STATO DELL'IMMOBILE:**

Trattasi di fabbricato di tipo condominiale ristrutturato da circa 10 anni; gli appartamenti godono di ingressi in buona parte indipendenti eccetto una zona comune fronte strada la quale da accesso ai garage e a parte delle unità abitative.

Lo stato manutentivo esterno dell'immobile è discreto eccetto per alcune zone di modesta entità che necessitano di lavori di ordinaria manutenzione; internamente tutti gli appartamenti risultano in avanzato stato lavori e sono mancanti esclusivamente di finiture quali pavimenti, rivestimenti, rasature, terminali degli

impianti; si può considerare quindi uno stato di avanzamento pari a circa il 90%.

Gli infissi esterni sono presenti in legno con vetro camera e portoncini blindati.

### **Accertamento della conformità urbanistica:**

Per quanto concerne la conformità urbanistica l'edificio risulta edificato in data antecedente il settembre 1967; le unità immobiliari oggetto della stima risultano ristrutturate e realizzate in forza di permesso di costruire n. 451 del 18.12.2007; permesso di costruire in sanatoria n. 108 del 14.03.2008; permesso di costruire n. 179 del 28.04.2008 (variante); DIA n. 759 del 16.06.2008 (variante); DIA 1446 del 30.12.2008 (variante); SCIA 130 del 02.03.2011.

Sulla base della documentazione agli atti sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia a completamento dei lavori; attualmente risultano alcune difformità che possono comunque essere regolarizzate con costi generali pari a circa € 10.000,00.

Saranno quindi valutati ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato tutte le superfici rilevate sull'immobile come attualmente in sito.

### **Accertamento della conformità catastale:**

Per quanto concerne la conformità catastale le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi per alcune difformità interne relative ai vani abitativi e accessori.

### **Classe energetica:**

Non rilevato.

### **CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL'IMMOBILE:**



La consistenza delle unità immobiliari è stata calcolata sulla base della documentazione tecnica agli atti (planimetria catastale) e da rilievo in loco con misure a campione eseguite con metro laser; la superficie è calcolata al lordo delle murature perimetrali totalmente di proprietà e alla mezzeria per quanto riguarda le murature a confine con altre unità immobiliari.

Le superfici determinate sono poi ragguagliate tramite adeguati rapporti mercantili:

**App. A (Foglio 41 part. 1615 sub.2):** Appartamento al piano seminterrato composto da ampia corte esterna, accesso su soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, wc, lavanderia, tre locali cantina e socperto sul retro rispetto alla pubblica via.

Appartamento e acc. diretti: 165,00 mq x rapp. mercantile 1,00 = mq 165,00

Portico : 11,00 mq x rapp. mercantile 0,35 = mq 3,85

Corte (366,00mq): 165,00 mq x rapp. mercantile 0,10 = mq 16,50

201,00 mq x rapp. mercantile 0,02 = mq 4,02

**App. A sub.2: Superficie commerciale complessiva mq 189,37**

**App. B (Foglio 41 part. 1615 sub.4):** Appartamento al piano terra composto da ampia corte esclusiva, accesso su soggiorno/pranzo con balcone, cucina, disimpegno, due wc di cui uno con un antibagno, tre camere e portico.

Appartamento e acc. diretti: 145,00 mq x rapp. mercantile 1,00 = mq 145,00

Portico: 9,50 mq x rapp. mercantile 0,35 = mq 3,33

Balcone: 11,00 mq x rapp. mercantile 0,25 = 2,75

Corte (677,00 mq) 145,00 mq x rapp. mercantile 0,10 = mq 14,50

532,00 mq x rapp. mercantile 0,02 = mq 10,64

**App B Sub.4: Superficie commerciale complessiva mq 176,22**

**App. C (Foglio 41 part. 1615 sub.5):** Appartamento al piano primo sottotetto composto da scoperto esclusivo e scala esterna di accesso su terrazzo, ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, due wc di cui uno con antibagno, camera, due soffitte e ripostiglio.

Appartamento e acc. diretti: 130,80 mq x rapp.mercantile 0,80\* = mq 104,64

Accessori h<1,50ml: 20,50 mq x rapp. mercantile 0,20 = mq 4,10

Terrazzo/balcone: 36,50 mq rapp. mercantile 0,25 = mq 9,13

Corte (175,00 mq) 130,00 mq x rapp. mercantile 0,10 = mq 13,00

45,00 mq x rapp. mercantile 0,02 = mq 0,90

**App C Sub.5: Superficie commerciale complessiva mq 131,77**

\*Si considera un rapporto mercantile pari allo 0,80 in quanto l'appartamento risulta in buona parte sottotetto con altezze inferiori all'ordinarietà (2,70ml)

**App. D (Foglio 41 part. 1615 sub.14):** Appartamento al piano primo sottostrada composto da ampio scoperto pavimentato, locale soggiorno/letto con angolo cottura, disimpegno, wc, lavanderia, quattro cantine e deposito oltre a scoperto sul retro del fabbricato rispetto alla pubblica via.

Appartamento e acc. diretti: 136,40 mq x rapp. mercantile 1,00 = mq 136,40

Terrazzo/balcone: 31,00 mq rapp. mercantile 0,25 = mq 7,75

Corte in parte pavimentata (364,00) 136,40 mq x rapp. mercantile 0,10 = mq 13,64

227,60 mq x rapp. mercantile 0,02 = mq 4,55

**App D Sub.14: Superficie commerciale complessiva mq 162,34**

**App. E (Foglio 41 part. 1615 sub.15):** Appartamento al piano terra con accesso

da ampio scoperto e scala esterna composto da portico e balcone, ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due wc di cui uno con antibagno, due camere.

Appartamento e acc. diretti: 111,00 mq x rapp. mercantile 1,00 = mq 111,00

Portico : 26,50 mq x rapp. mercantile 0,35 = mq 9,27

Terrazzo/balcone: 21,50 mq rapp. mercantile 0,25 = mq 5,38

Corte (240,00mq): 111,00 mq x rapp. mercantile 0,10 = mq 11,10

129,00 mq x rapp. mercantile 0,02 = mq 2,58

**App E Sub.15: Superficie commerciale complessiva mq 139,33**

**Gar. F (Foglio 41 part. 1615 sub.6)** Garage al piano secondo sottostrada

Garage: 25,00 mq x rapp. mercantile 0,50 = mq 12,50

**Gar. F Sub. 6:Superficie commerciale complessiva mq 12,50**

**Gar. G (Foglio 41 part. 1615 sub.7)** Garage al piano secondo sottostrada

Garage: 25,00 mq x rapp. mercantile 0,50 = mq 12,50

**Gar. G Sub.7: Superficie commerciale complessiva mq 12,50**

**Gar. H (Foglio 41 part. 1615 sub.8)** Garage al piano secondo sottostrada

Garage: 25,00 mq x rapp. mercantile 0,50 = mq 12,50

**Gar. H Sub.8: Superficie commerciale complessiva mq 12,50**

**Gar. I (Foglio 41 part. 1615 sub.9)** Garage al piano secondo sottostrada

Garage: 25,00 mq x rapp. mercantile 0,50 = mq 12,50

**Gar. I Sub.9: Superficie commerciale complessiva mq 12,50**

**Gar. L (Foglio 41 part. 1615 sub.10)** Garage al piano secondo sottostrada

Garage: 25,00 mq x rapp. mercantile 0,50 = mq 12,50

**Gar. L Sub.10: Superficie commerciale complessiva mq 12,50**

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima si fa riferimento a transazioni che nella mia qualità di perito ho avuto la possibilità di conoscere per immobili simili.

Gli immobili comparabili sono analoghi a quello oggetto di stima, applicando adeguati coefficienti comparativi relativamente a valori che si riferiscono ad altre zone o ad immobili in condizioni diverse. Il prezzo medio di immobili nuovi a destinazione residenziale nella zona alta di Montegranaro a Pesaro si aggira attorno ai 2.300,00 €/mq, considerate le condizioni manutentive degli immobili oggetto di stima si ritiene congruo un valore attuale di € 1.800,00 (mille ottocento /00) per metro quadrato ragguagliato.

UNITÀ IMMOBILIARE	SUP. COMMERCIALE	VALORE IN Euro
App. A (sub.2)	189,37 mq	340.866,00
App. B (sub.4)	176,22 mq	317.196,00
App. C (sub.5)	131,77 mq	237.186,00
App. D (sub.14)	162,34 mq	292.212,00
App. E (sub.15)	139,33 mq	250.794,00
Gar. F (sub.6)	12,50 mq	22.500,00
Gar. G (sub.7)	12,50 mq	22.500,00

Gar. H (sub.8)	12,50 mq	22.500,00
Gar. I (sub.9)	12,50 mq	22.500,00
Gar. L (sub.10)	12,50 mq	22.500,00

In considerazione di quanto sopra e detratte le spese di regolarizzazione delle difformità si stima un valore di mercato arrotondato per il LOTTO 2 pari a:

**€ 1.540.000,00**

**(un milione cinquecento quaranta mila euro /00)**

## LOTTO 3

### PREMESSA E CONDIZIONI GENERALI

Il presente lotto è un complesso immobiliare composto da quattro appartamenti e altrettanti garage ubicati nella zona centrale del comune di Sant'Ippolito in provincia di Pesaro-Urbino, la via Roma su cui è ubicato l'edificio risulta in zona centrale; le infrastrutture e servizi presenti nel piccolo comune sono presenti a distanza inferiore a un chilometro.

L'edificio è composto da più unità immobiliari è in struttura mista e si eleva per tre piani fuori terra e un piano interrato; l'immobile si presenta terminato per quanto riguarda gli esterni, internamente gli appartamenti risultano pressoché terminati eccetto le cantine e il piano secondo (sottotetto) i quali risultano ancora allo stato grezzo e sono mancanti di massetti, pavimenti e intonaci.

Le condizioni di manutenzione dell'edificio risultano in stato conservativo discreto, con necessità di taluni interventi.

Tale lotto si identifica come detto in quattro appartamenti a quattro garage di pertinenza.

Risulta inoltre censita una particella al catasto terreni di 92,00mq catastali che è di accesso alle proprietà stimate e oggetto quindi di valutazione complessiva con il presente lotto.

### DATI CATASTALI E PROPRIETA'

L'edificio risulta identificato al catasto fabbricati del Comune di Sant'Ippolito in via Roma come segue:

#### APPARTAMENTI

U.I.	Foglio	Particella	Sub.	Categ.	Classe	Consist	Piano	Rendita
App A	7	629	11	A/3	2	5,5	T-1-2	269,85

App B	7	629	13	A/3	2	5,5	S1-T	269,85
App C	7	629	14	A/3	2	5,5	S1-T	269,85
App D	7	629	15	A/3	2	5,5	T-1-2	269,85

**GARAGE:**

U.I.	Foglio	Particella	Sub.	Categ.	Classe	Consist	Piano	Rendita
Gar E	7	629	4	C/6	U	21	S1	32,54
Gar F	7	629	5	C/6	U	20	S1	30,99
Gar G	7	629	6	C/6	U	20	S1	30,99
Gar H	7	629	7	C/6	U	23	S1	35,64

**Particella catastale identificata al catasto terreni di Sant'Ippolito**

U.I.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superf.	Reddito Dom.	Reddito Agr.
Terreno	7	610	Sem. arb.	3	92	0,36	0,33

**PROPRIETÀ (ditta catastale):**

1) [REDACTED] con sede in Pesaro

[REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1;

**PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto a:

- [REDACTED] a seguito di compravendita del 26/07/2004 rep. n. 12343

(Notaio Rossi Luisa)

**ACCERTAMENTO DELLO STATO DELL'IMMOBILE:**

Trattasi di fabbricato di tipo residenziale a schiera su due livelli edificato da circa 10 anni; gli appartamenti godono di ingressi indipendenti dalla pubblica via, è

presente inoltre uno spazio comune alle unità immobiliari per l'accesso ai garage.

Lo stato manutentivo esterno dell'immobile è discreto, si rileva comunque la necessità di taluni interventi di manutenzione delle superfici esterne e delle zone comuni le quali versano in stato di abbandono da alcuni anni; internamente tutti gli appartamenti risultano completi eccetto, come citato in premessa, l'intero piano secondo sottotetto e il piano seminterrato per quanto riguarda esclusivamente le zone a cantina dei subb.13 e 14; si può quindi considerare uno stato di avanzamento pari ad oltre il 95%; tali opere mancanti saranno considerate nei rapporti mercantili adottati ai fini del calcolo del valore di mercato.

Gli appartamenti sono dotati di infissi in pvc con vetro camera e serrande, portoncini blindati, impianti autonomi, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica.

#### **Accertamento della conformità urbanistica:**

Per quanto concerne la conformità urbanistica l'edificio risulta edificato in data base alla concessione edilizia n. 40/2003 del 26.05.2003; permesso di costruire 73/2004 del 19.11.2004 (per voltura della concessione iniziale); DIA n. 15/2006 del 22.02.2006 (variante); DIA n.69/2006 del 14.12.2006. È stata inoltre inoltrata richiesta di agibilità in data 04.07.2007 prot.2809 è per la quale risulta maturato il silenzio assenso.

Sulla base della documentazione agli atti risulta quindi la conformità urbanistica eccetto per lievi difformità non rilevanti.

Saranno quindi valutati ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato tutte le superfici rilevate sull'immobile come attualmente in sito.

#### **Accertamento della conformità catastale:**

Per quanto concerne la conformità catastale le planimetrie catastali sono



conformi allo stato dei luoghi.

**Classe energetica:**

Non rilevato.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL'IMMOBILE:**

La consistenza delle unità immobiliari è stata calcolata sulla base della documentazione tecnica agli atti (planimetria catastale) e da rilievo in loco con misure a campione eseguite con metro laser; la superficie è calcolata al lordo delle murature perimetrali totalmente di proprietà e alla mezzeria per quanto riguarda le murature a confine con altre unità immobiliari.

Non si tiene conto ai fini valutativi della particella identificata al catasto terreni in quanto di minimo valore e non servibile di un mercato autonomo.

Ad ogni appartamento è stato assegnato un garage in quanto collegati tra loro.

Le superfici determinate sono poi ragguagliate tramite adeguati rapporti mercantili:

**App. A (Foglio 7 part. 629 sub.11):** Appartamento con ingresso dalla via pubblica su corte privata e scala esterna, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, bagno, tre balconi al piano primo, locale ripostiglio e terrazzo al piano secondo sottotetto con accesso da scala interna.

Appartamento e acc. diretti: 87,00 mq x rapp. mercantile 1,00 = mq 87,00

Rip. (soffitta al grezzo): 55,50 mq x rapp. Mercantile 0,40 = mq 22,20

Terrazzo/balcone: 42,00 mq rapp. mercantile 0,25 = mq 10,50

Accessori h<1,50ml: 30,50 mq x rapp. mercantile 0,10 = mq 3,05

Corte: 41,00 mq x rapp. mercantile 0,05 = mq 2,05

**Gar. H (Foglio 7 part. 629 sub.7)** Garage al piano seminterrato

Garage: 27,00 mq x rapp. mercantile 0,50 = mq 13,50

**Superficie commerciale complessiva (App.A + Gar. H) mq 138,30**

**App. B (Foglio 7 part. 629 sub.13):** Appartamento con ingresso dalla via pubblica su corte privata e scala esterna, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, bagno, tre balconi al piano terra (rialzato), locale cantina al piano seminterrato con accesso da scala interna.

Appartamento e acc. diretti: 87,00 mq x rapp. mercantile 1,00 = mq 87,00

Rip. (cantina al grezzo): 54,00 mq x rapp. Mercantile 0,40 = mq 21,60

Terrazzo/balcone: 28,00 mq rapp. mercantile 0,25 = mq 7,00

Corte: 47,20 mq x rapp. mercantile 0,05 = mq 2,36

**Gar. F (Foglio 7 part. 629 sub.5)** Garage al piano seminterrato

Garage: 22,00 mq x rapp. mercantile 0,50 = mq 11,00

**Superficie commerciale complessiva (App.B + Gar. F) mq 128,96**

**App. C (Foglio 7 part. 629 sub.14):** Appartamento con ingresso dalla via pubblica su corte privata e scala esterna, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, bagno, due balconi e corte sul lato al piano terra (rialzato), locale cantina al piano seminterrato con accesso da scala interna.

Appartamento e acc. diretti: 87,00 mq x rapp. mercantile 1,00 = mq 87,00

Rip. (cantina al grezzo): 54,00 mq x rapp. Mercantile 0,40 = mq 21,60

Terrazzo/balcone: 22,00 mq rapp. mercantile 0,25 = mq 5,50

Corte: 163,20 mq x rapp. mercantile 0,05 = mq 8,16

**Gar. G (Foglio 7 part. 629 sub.6)** Garage al piano seminterrato

Garage: 22,00 mq x rapp. mercantile 0,50 = mq 11,00

**Superficie commerciale complessiva (App.C + Gar. G) mq 133,26**

**App. D (Foglio 7 part. 629 sub.15):** Appartamento con ingresso dalla via pubblica su corte privata e scala esterna, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, bagno, tre balconi al piano primo, locale ripostiglio e terrazzo al piano secondo sottotetto con accesso da scala interna.

Appartamento e acc. diretti: 87,00 mq x rapp. mercantile 1,00 = mq 87,00

Rip. (soffitta al grezzo): 55,50 mq x rapp. Mercantile 0,40 = mq 22,20

Terrazzo/balcone: 42,00 mq rapp. mercantile 0,25 = mq 10,50

Accessori h<1,50ml: 30,50 mq x rapp. mercantile 0,10 = mq 3,05

Corte: 11,00 mq x rapp. mercantile 0,05 = mq 0,55

**Gar. E (Foglio 7 part. 629 sub.4)** Garage al piano seminterrato

Garage: 25,00 mq x rapp. mercantile 0,50 = mq 12,50

**Superficie commerciale complessiva (App. D + Gar. E) mq 135,80**

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima si fa riferimento a transazioni che nella mia qualità di perito ho avuto la possibilità di conoscere per immobili simili.

Gli immobili comparabili sono analoghi a quello oggetto di stima, applicando adeguati coefficienti comparativi relativamente a valori che si riferiscono ad altre zone o ad immobili in condizioni diverse. Il prezzo medio di immobili nuovi a destinazione residenziale nella zona centrale di Sant'Ippolito si aggira attorno ai 1.100,00 €/mq, considerate le condizioni manutentive dell'immobile in oggetto si ritiene congruo un valore attuale di € 1.000,00 (mille/00) per metro quadrato ragguagliato.

UNITÀ IMMOBILIARE	SUP. COMMERCIALE	VALORE IN Euro
App.A+Gar.H (sub.11-7)	138,30 mq	138.300,00
App.B+Gar.F (sub.13-5)	128,96 mq	128.960,00
App.C+Gar.G (sub.14-6)	133,26 mq	133.260,00
App.D+Gar.E (sub.15-4)	135,80 mq	135.800,00

In considerazione di quanto sopra si stima un valore di mercato arrotondato per il LOTTO 3 pari a:

**€ 536.000,00**

**(cinquecento trentasei mila euro /00)**

## LOTTO 4

### PREMESSA E CONDIZIONI GENERALI

Il presente lotto è una area edificabile pari a 712 mq ubicata nella zona centrale del comune di Sant'Ippolito in provincia di Pesaro-Urbino, in via Roma; le infrastrutture e servizi del piccolo comune sono presenti a distanza inferiore a un chilometro.

Su tale area è stata autorizzata concessione edilizia n. 40/2003 del 26.05.2003 attualmente scaduta ma non risultano modifiche al PRG comunale pertanto si ritiene possibile la costruzione di un edificio composto di quattro appartamenti e quattro garage di pertinenza come il fabbricato adiacente stimato al lotto 3.

### DATI CATASTALI E PROPRIETA'

L'area risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Sant'Ippolito come segue:

U.I.	Foglio	Particella	Sub.	Categ.	Classe	Consist	Piano	Rendita
Area ed	7	629	1	F/1	-	712	-	-

### PROPRIETÀ (ditta catastale):

2) [REDACTED] con sede in Pesaro

[REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1;

### PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto a:

- [REDACTED] a seguito di compravendita del 26/07/2004 rep. n. 12343

(Notaio Rossi Luisa)

- [REDACTED]

**ACCERTAMENTO DELLO STATO DELL'IMMOBILE:**

Trattasi di area edificabile di 712,00 mq catastali.

**Accertamento della conformità urbanistica:**

Si allega PRG comunale e norme tecniche di attuazione.

**Accertamento della conformità catastale:**

Per quanto concerne la conformità catastale l'area è identificata nell'elaborato planimetrico prot. PS0143008 del 21.12.2006 e risulta conforme allo stato dei luoghi.

**Classe energetica:**

Non rilevato.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL'IMMOBILE:**

La consistenza delle unità immobiliari è stata calcolata sulla base della documentazione tecnica agli atti (visura catastale);

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima si calcola il valore dell'area edificabile con metodo sintetico.

Si tiene in considerazione un'incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato pari al 6%.

Si stima quindi un valore dell'area al mq pari a

$$VL=(0.06 \times 536.000,00)/712mq= 45,15 \text{ €/mq}$$

UNITÀ IMMOBILIARE	SUP. COMMERCIALE	VALORE IN Euro
Area edificabile (sub.1)	712,00 mq	32.146,00

In considerazione di quanto sopra si stima un valore di mercato arrotondato

per il LOTTO 4 pari a:

**€ 32.000,00**

**(trenta due mila euro)**

## LOTTO 5

### PREMESSA E CONDIZIONI GENERALI

Il presente lotto è un edificio destinato a laboratorio artigianale ubicato nella zona centrale del comune di Sant'Ippolito in provincia di Pesaro-Urbino, la via su cui è ubicato l'edificio risulta in zona centrale; le infrastrutture e servizi del piccolo comune sono presenti a distanza inferiore a un chilometro.

L'edificio insiste su una superficie catastale del lotto pari a 3335,55mq ed è composto da una unica unità immobiliare con struttura in cemento armato e copertura in laterizio-cemento prefabbricato con finitura in tegole di laterizio; le pavimentazioni sono parte in cemento industriale e parte in piastrelle di ceramica infissi con telaio in metallo e vetro singolo.

L'accesso al manufatto avviene dalla pubblica via Raffaello Sanzio su corte pertinenziale prevalentemente asfaltata.

L'edificio presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi anche di tipo strutturali sia internamente che esternamente, si rileva quindi uno stato di manutenzione scarso.

### DATI CATASTALI E PROPRIETA'

Lo stabile risulta identificato al catasto fabbricati del Comune di Sant'Ippolito via Raffaello n.156-158 come segue:

U.I.	Foglio	Particella	Sub.	Categ.	Classe	Consist	Piano	Rendita €
Laboratorio	7	343	-	D/7	-	-	T	1242,08

### Proprietà (ditta catastale):

3) XXXXXXXXXX con sede in Pesaro



██████████ proprietaria per la quota di 1/1;

## PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto a:

- ██████████ a seguito di atto pubblico per PERMUTA del 23/06/2005 rep. 28341 (notaio Licini Cesare).

## ACCERTAMENTO DELLO STATO DELL'IMMOBILE:

Come affermato in premessa trattasi di fabbricato di capannone artigianale con pertinente corte esclusiva edificato in data antecedente in 1967 nello specifico l'edificio è composto da tre locali destinati a laboratorio, un ampio magazzino, servizi e locale per lavorazione del legno. Si è rilevato in fase di sopralluogo la presenza di una tettoia in ferro e copertura in onduline di pvc non rilevata sulla documentazione catastale e presumibilmente non regolare.

## Accertamento della conformità urbanistica:

Per quanto concerne la conformità urbanistica l'immobile risulta costruito in data antecedente il 1° settembre 1967.

Si fa notare che la presenza di una tettoia addossata all'edificio non risulta regolare, sono in essere inoltre anche alcune partizioni dei locali interni tramite tramezzature in cartongesso e parte in laterizio non conformi, pertanto si stimano dei costi di ripristino allo stato legittimato pari a circa 5.000,00 euro.

Saranno quindi valutati ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato tutte le superfici assentite in base alla planimetria catastale prot.2946 del 28.11.1972.

**Accertamento della conformità catastale:**

Per quanto concerne la conformità catastale la planimetria non è conforme allo stato dei luoghi.

**Classe energetica:**

Non rilevato.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL'IMMOBILE:**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata calcolata sulla base della documentazione tecnica agli atti (planimetria catastale) e da rilievo in loco con misure a campione eseguite con metro laser; la superficie è calcolata al lordo delle murature perimetrali totalmente di proprietà e alla mezzeria per quanto riguarda le murature a confine con altre unità immobiliari.

Le superfici determinate sono poi ragguagliate tramite adeguati rapporti mercantili:

**Laboratorio (Foglio 7 part. 343):** Laboratorio al piano terra con ingresso da corte esclusiva composto da tre locali oltre a magazzino, servizi e locale per lavorazione del legno.

Laboratorio e acc. diretti:      mq 1255,00 x rapp. mercantile 1,00 = mq 1255,00

Corte:                                      mq 2080,00 x rapp. mercantile 0,05 = mq 104,00

**Superficie commerciale complessiva mq 1359,00**

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima si fa riferimento a transazioni che nella mia qualità di perito ho avuto la possibilità di conoscere per immobili simili.

Gli immobili comparabili sono analoghi a quello oggetto di stima, applicando adeguati coefficienti comparativi relativamente a valori che si riferiscono ad altre zone o ad immobili in condizioni diverse. Il prezzo medio di immobili con la destinazione a laboratorio artigianale nella zona di Sant'Ippolito e limitrofe si aggira attorno ai 200,00 €/mq, considerate le scarse condizioni manutentive dell'immobile in oggetto si ritiene congruo un valore attuale di € 50,00 (cinquanta / 00) per metro quadrato ragguagliato.

$$1359,00 \times 50,00 = € 67.950,00$$

In considerazione di quanto sopra e detratte le spese di regolarizzazione delle difformità si stima un valore di mercato arrotondato per il LOTTO 5 pari a:

**€ 63.000,00**

**(sessanta tre mila euro)**

## LOTTO 6

### PREMESSA E CONDIZIONI GENERALI

Il presente lotto è un terreno agricolo adibito in parte a parcheggio comunale, ubicato in comune di Pesaro, frazione Ginestreto,

### DATI CATASTALI E PROPRIETA'

I terreni risultano identificati al catasto terreni del Comune di Pesaro frazione Ginestreto come segue:

U.I.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superf.	Reddito Dom.	Reddito Agr.
Terreno	17	323	Sem. arb.	5	505	1,17	1,17
Terreno	17	382	Sem. arb.	5	2204	5,12	5,12
Terreno	18	141	Sem. arb.	5	1900	4,42	4,42
Terreno	18	144	Sem. arb.	4	20	0,06	0,06
Terreno	18	201	Vigneto	1	620	5,92	3,68
Terreno	18	208	Sem. arb.	5	188	0,44	0,44
Terreno	18	214	Sem. arb.	4	31	0,09	0,09
Terreno	18	218	Sem. arb.	5	725	1,68	1,68
Terreno	17	324	Sem. arb.	5	8	0,02	0,02

### Proprietà (ditta catastale):

4) ██████████ con sede in Pesaro

██████████, proprietaria per la quota di 1/1;

### PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto a:

- ██████████ a seguito di atto pubblico per mutamento di denominazione del 25/03/2004 rep.529158 (notaio Marchionni Enrico).

- Precedentemente l'immobile era stato acquistato dalla ditta ██████

██████████. in data 26/06/2000 rep. 8618 (notaio Rossi Luisa).

#### ACCERTAMENTO DELLO STATO DELL'IMMOBILE:

A seguito di sopralluogo si è rilevato un terreno agricolo limitrofo ad una lottizzazione e da analisi formale presso gli uffici comunali tali superfici sono state inserite all'interno di un piano di urbanizzazione come standard urbanistici.

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI DEI TERRENI:

La consistenza dei terreni agricoli è stata calcolata sulla base della documentazione tecnica agli atti (visura catastale).

Per la determinazione del valore di mercato dei beni si fa riferimento ai valori agricoli medi della provincia di Pesaro Urbino (comune di Pesaro) rilasciati dall'agenzia delle entrate.

QUALITA'	SUP. CATASTALE	VALORE A MQ	VALORE TOTALE
Sem. arborato	5581,00 mq	2,31 €	12.892,00
Vigneto	620,00 mq	5,26 €	3.261,00

In considerazione di quanto si stima un valore di mercato arrotondato per il LOTTO 6 pari a:

**€ 16.000,00**

**(sedici mila euro)**

## TABELLA RIEPILOGATIVA

N° LOTTO	VALORE in Euro
LOTTO 1	300.000,00
LOTTO 2	1.540.000,00
LOTTO 3	536.000,00
LOTTO 4	32.000,00
LOTTO 5	63.000,00
LOTTO 6	16.000,00

**VALORE COMPLESSIVO € 2.487.000,00**

### CONCLUSIONI:

La presente valutazione costituisce un contributo al fine di individuare il più probabile valore di mercato (l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, prudenza e senza essere soggette a costrizioni DEFINIZIONE IVS)

Si aggiunge che al momento la disponibilità di immobili in offerta è molto ampia, sia nelle procedure esecutive che nel mercato immobiliare tradizionale, pertanto la vendita di qualsiasi tipologia di immobile risulta non facilmente realizzabile eccetto l'attestarsi su valori immobiliari piuttosto bassi.

Pesaro, li 14 novembre 2018

Il tecnico

Geometra Alberto Gregori

Allegati:

ALLEGATO 1: Visure Catastali.

ALLEGATO 2: Planimetrie catastali ed estratti mappa/ estratti PRG.

ALLEGATO 3: Documentazione fotografica.