

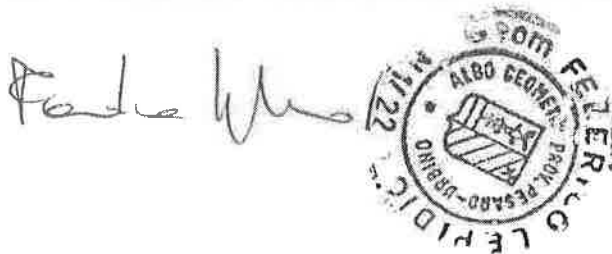


PERIZIA DI STIMA
del valore di mercato
di immobile residenziale
ubicato in TERRE ROVERESCHE (PU)
Municipio ORCIANO DI PESARO
via Cosimo Betti n. 16-20

Nominativo Operazione:

Tecnico incaricato della perizia di stima:

LEPIDIO Geom. Federico
Iscritto al Collegio di Pesaro e Urbino n° 1422
con studio in via Matteotti n° 3 loc. Villanova – Colli al Metauro (PU)



Colli al Metauro, li 27 Febbraio 2024

1. PREMESSA

Il sottoscritto **LEPIDIO Geom. Federico** residente in via Matteotti loc. Villanova n. 3 del Comune di Colli al Metauro (PU) e con studio in via Matteotti loc. Villanova n. 3 del Comune di Colli al Metauro (PU), iscritto all'Ordine dei Geometri di Pesaro e Urbino al n. 1422, incaricato quale esaminatore della stima di fabbricato adibito a civile abitazione, al fine di determinare il valore immobiliare del bene.

La perizia di stima è una relazione per determinare il valore dell'immobile, mediante descrizione del bene indicando ubicazione, tipologia edilizia e stato delle finiture, dati catastali, oltre alla descrizione del metodo di valutazione e redazione di tabelle al fine di esporre al meglio la valutazione.

2. METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dell'immobile al finito è stata eseguita mediante l'applicazione dei valori medi O.M.I. in quanto il metodo comparativo, che prevede l'esame delle vendite effettuate sino ad oggi di fabbricati similari nel comune di Terre Roveresche e nei comuni limitrofi, non trova possibilità di applicazione per mancanza di significative compravendite. Dal valore calcolato dell'intero fabbricato al finito viene detratto il valore di vetustà calcolato sul valore della porzione ristrutturata nel 2001 e il costo di ristrutturazione della porzione al grezzo. Si rimanda al punto 3.5 CONSISTENZA E VALUTAZIONE DEL FABBRICATO OGGETTO DI STIMA.

Di seguito si riporta il risultato dell'interrogazione sull'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Anno 2023 - Semestre 1

Agenzia Entrate Banca dati aggiornato Anno 2023 – Semestre 1

Provincia: PESARO
Comune: TERRE ROVERESCHE
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE ORCIANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	1100	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	1050	L	2,6	3,9	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo



- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

I valori oggi rilevati (*Tabella OMI sopra riportata*) risultano progressivamente in diminuzione rispetto agli anni passati che, dal 2021 al 2023, riscontrano riduzioni che vanno dal 9,52% al 12,50% come da analisi schematizzata nella tabella che segue:

Tipologia	Stato conservativo	Valori di mercato €/mq.				Variazione % periodo	
		2021		2023		Min.	Max.
		Min	Max	Min	Max	Min.	Max.
Abitazioni civili	NORMALE	840,00	1.250,00	760,00	1.100,00	-9,52%	-12,00%
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	810,00	1.200,00	730,00	1.050,00	-9,88%	-12,50%

Pertanto il valore di mercato, di riferimento preso per la presente stima è calcolato sulla media dei valori OMI Min e Max, aggiornati al 2023: $(730,00+760,00+1.050,00+1.100,00)/4$, risulta pari a 910,00€

3. PERIZIA

3.1 UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E TERRENI

L'immobile oggetto di stima è ubicato in comune di Terre Roveresche loc. Orciano di Pesaro via Cosimo Betti, in zona centro storico all'interno delle mura medioevali con vie strette (vicoli) non rettilinee e alcune solo pedonabili che dipartono dalla via Cosimo Betti che attraversa l'agglomerato medioevale da ovest a est. Il Borgo è abitato al 25% rispetto la sua potenzialità abitativa, non sono presenti edifici commerciali e/o di servizi che troviamo invece dislocati sul C.so Matteotti e V.le Coniugi Evangelisti che, dal centro storico si sviluppano con direzione ovest per circa un chilometro.

La caratteristica e prerogativa storico-architettonica è, pur non trovando riscontro in termini turistici e di conseguenza commerciali, il complesso della Chiesa di Santa Maria con l'inglobata Torre Malatestiana. Nel complesso il centro storico si presenta in uno stato "scadente" rispetto la vicina Mondavio.

3.2 DESCRIZIONE e CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra; inserito in una schiera di fabbricati si affaccia su via Cosimo Betti, l'annesso scoperto sul retro di esso ha, su due lati, accesso da vicoli secondari e confina con un edificio di altra proprietà.

Il fabbricato, parzialmente ristrutturato a fine anni '90, si presenta:

al Piano Terra costituito da tre locali allo stato grezzo con più accessi da via Cosimo Betti, civici 16, 18, 20 e 21. Il solo accesso civico 20 costituisce, al momento, l'accesso alla porzione abitabile;

al Piano Primo troviamo un locale cucina-pranzo servito dall'accesso, civico 20, con una scala ad unica rampa, ristrutturati; la restante parte di piano è costituito da due locali e ingresso civico 16 allo stato grezzo;

al Piano Secondo, si accede da una scala ad unica rampa che dalla cucina-pranzo porta ad un locale disimpegno (*attualmente utilizzato a soggiorno*) della zona notte con quattro camere e due bagni di cui uno non completamente ristrutturato; parte del piano è soppalcato ad uso sottotetto;

L'intero immobile in muratura portante in mattoni pieni e solai in legno (*primo solaio e di copertura*) e in latero-cemento (*secondo solaio*) sono stati oggetto di ristrutturazione.

Per quanto agli infissi del piano terra, ad eccezione di quello al civico 16 e 20, sono tutti da realizzare.

Gli impianti sono stati realizzati in funzione dei soli locali ad oggi abitabili:



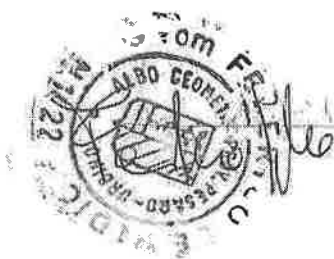
Elettrico, idrico sanitario, e riscaldamento risultano funzionanti ed in buono stato di manutenzione.
Le finiture interne anch'esse sono di buona qualità, necessitano delle necessarie opere di manutenzione ordinaria in considerazione dello stato di vetustà.

3.3a DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del comune di Terre Roveresche (PU) Sezione B-Orciano di Pesaro (vedi allegata visura catastale), come di seguito specificato:

Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
22	220		Via Cosimo Betti				
22	220	4	Piano T-1-2	A/4 ^a	2	12 vani	€. 303,68

Segue Visura Catastale:



VISURA CATASTALE



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

Data: 19/05/2023
Ora: 08:24:38
Numero Pratica: T9787/2023
Pag: 1 - Segue



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **19/05/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/05/2023

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS) Sezione ORCIANO
Foglio 22 Particella 220
Foglio 22 Particella 225 Subalterno 4
Classamento:
Rendita: Euro 303,68
Categoria A/4^a, Classe 2, Consistenza 12 vani

Indirizzo: VIA COSIMO BETTI Piano T - 1 - 2

Dati di superficie: Totale: 370 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 341 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 06/04/2017 LEGGE REG. 28 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Orciano Di Pesaro G089; trasferito al comune di Terre Roveresche sezione Orciano M379B. (n. 14/2017)

> Dati identificativi

Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)
Sezione ORCIANO
Foglio 22 Particella 220
Foglio 22 Particella 225 Subalterno 4

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 06/04/2017 LEGGE REG. 28 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Orciano Di Pesaro G089; trasferito al comune di Terre Roveresche sezione Orciano M379B. (n. 14/2017)

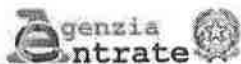
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)
Foglio 22 Particella 220
Foglio 22 Particella 225

> Indirizzo

VIA COSIMO BETTI Piano T - 1 - 2

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 06/04/2017 LEGGE REG. 28 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Orciano Di Pesaro G089; trasferito al comune di Terre Roveresche sezione Orciano M379B. (n. 14/2017)





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

Data: 19/05/2023

Ora: 08:24:38

Numero Pratica: T9787/2023

Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 303,68

Categoria A/4^a, Classe 2, Consistenza 12 vani

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal
06/04/2017 LEGGE REG. 28 DEL 07/12/2016
proveniente dal comune di Orciano Di Pesaro G089;
trasferito al comune di Terre Roveresche sezione
Orciano M379B. (n. 14/2017)

> **Dati di superficie**

Totale: 370 m²

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 341 m²

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal
06/04/2017 Protocollo NSD n. LEGGE REG. 28 DEL
07/12/2016 proveniente dal comune di Orciano Di
Pesaro G089; trasferito al comune di Terre Roveresche
sezione Orciano M379B. (n. 14/2017)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
04/01/1996, prot. n. 23

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. I**

Dritto di: Proprietà per 1000/1000 in regime di
comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 07/03/1996 Pubblico ufficiale DR. MORICO
Sede PERGOLA (PU) Repertorio n. 2819 -
COMPRAVENDITA Voltura n. 2974.1/1996 in atti dal
22/01/1997

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale

ORCIANO DI PESARO (G089) (PS)
Foglio 22 Particella 225 Subalterno 4
Foglio 22 Particella 220

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

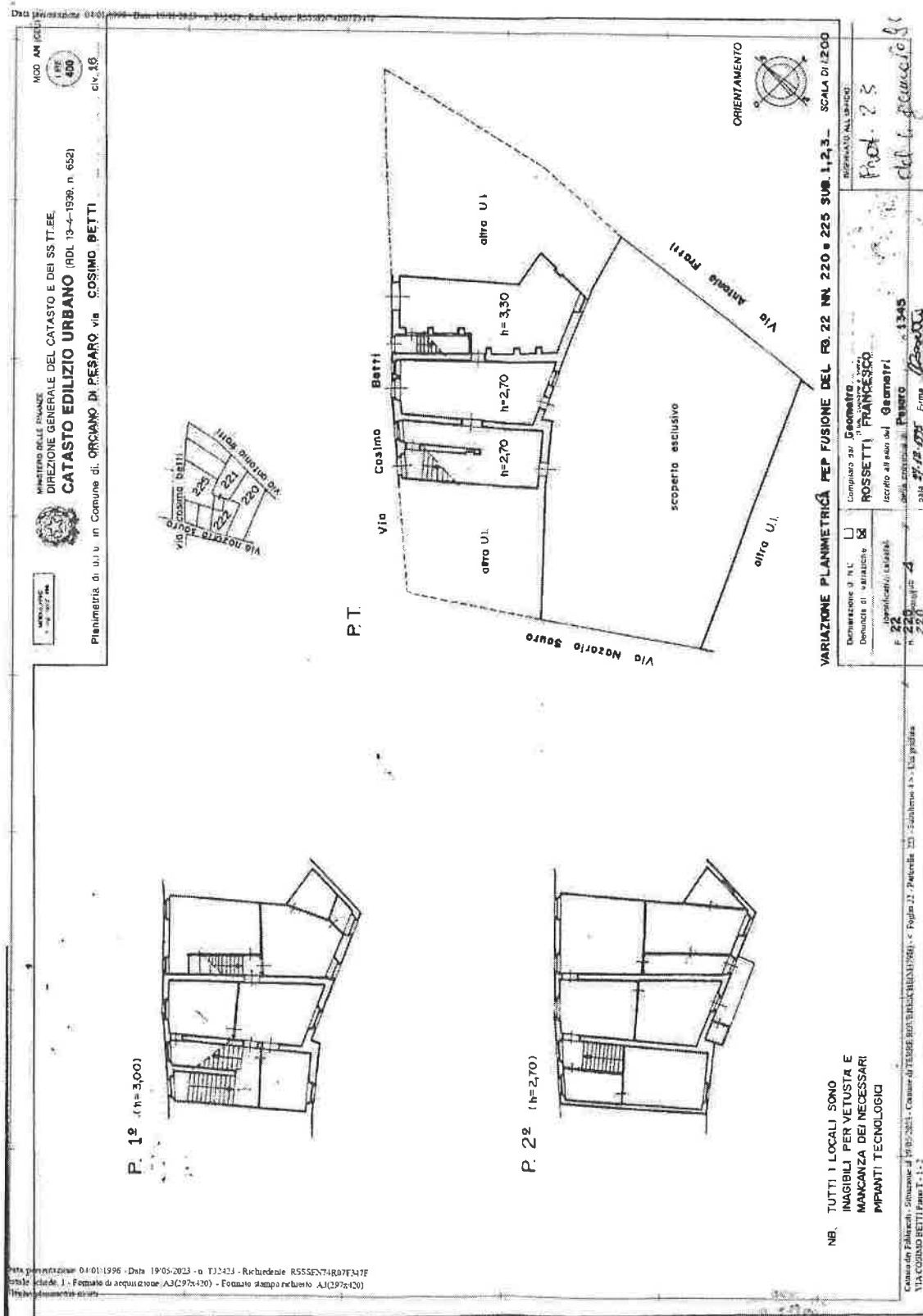
Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



PLANIMETRIA CATASTALE



Copia fuori scala

3.3b DATI URBANISTICI

L'immobile ad oggi risulta urbanisticamente conforme ai progetti assentiti dal Comune, e precisamente:

- 1) PE_1773_96_OR – D.I.A. n. 448 del 24/01/1996 – Manutenzione Ordinaria;
- 2) PE_1980_97_0_OR – Concessione n. 874 del 14/11/1997 – Ristrutturazione Edilizia di una casa unifamiliare;
- 3) PE_1980_97_1_OR – D.I.A. n. 6633 del 18/12/2000 - Variante alla Concessione Edilizia n. 874 del 14/11/1997;
- 4) PE_1980_97_2_OR - Concessione Edilizia n. 1015 del 20/06/2001 – Proroga al Concessione Edilizia n. 874 del 14/11/1997;

Lo stato assentito è attestato dalle seguenti pratiche edilizie:

PE_1980_97_1_OR – D.I.A. n. 6633 del 18/12/2000 - Variante alla Concessione Edilizia n. 874 del 14/11/1997 per quanto al Piano terra e Primo;

PE_1980_97_2_OR - Concessione Edilizia n. 1015 del 20/06/2001 – Proroga al Concessione Edilizia n. 874 del 14/11/1997;

Seguono gli estratti delle pratiche edilizie sopra richiamate che documentano la
REGOLARITÀ URBANISTICA del fabbricato:



PE_1980_97_0_OR - Concessione n. 874 del 14/11/1997 - Ristrutturazione Edilizia di una casa
unifamiliare; - ESTRATTO: Tavola A4 PIANTE Stato di progetto

1980/97

"La casa delle reginate"

**PROGETTO: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UNA
ABITAZIONE NEL CENTRO STORICO
CORSO C. BETTI, 16**
Legge 5 agosto 1978, n° 457 articolo 31, lettera d)

DITTA: [REDACTED]

**ESAMINATO DALLA COMMISSIONE
EDILIZIA IN DATA: - 5 AGO. 1997**

REGIONE MARCHE
Azienda Sanitaria U.S.L. n. 3
Città di Pesaro e Urbino
Servizio Igiene e Sanità Pubblica
Funzione preventivo pratica

APPROVAZIONE: COMUNE DI ORCIANO DI PESARO DI PESARO
Spazio riservato agli uffici comunali

COMUNE DI ORCIANO DI PESARO
(Provincia di Pesaro e Urbino)

Eseminato e approvato dalla Commissione
respinto

igienico - edilizia nella seduta in data **5 AGO. 1997**
con parere **"FAVOREVOLE CON CONDIZIONI"**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
"Uso ed Assetto del Territorio"
(Geom. Egidio Mantoni)

IL SINDACO
Stefano Baccinelli

PROGETTAZIONE:
Architettonica, Strutturale e impianti
Geom. FRANCESCO ROSSETTI

DIREZIONE LAVORI:
Architettonica, Strutturale e impianti
Geom. FRANCESCO ROSSETTI

DATA: 21 LUG. 1997

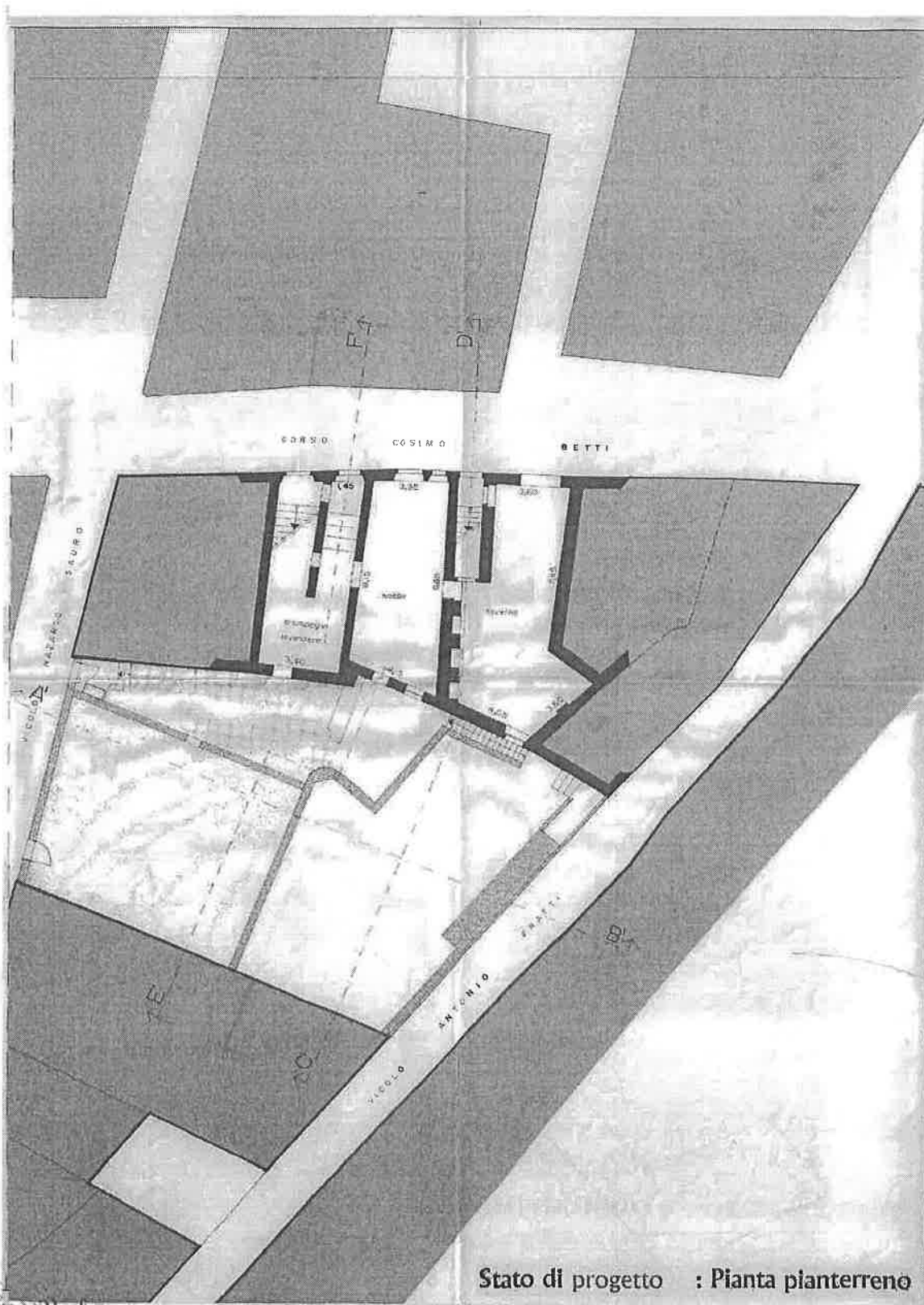
ELABORATO: PIANTE
Stato di progetto

TAVOLA: A4

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Entrate
00027310 00000672 14/11/1997
00016291 28/02/2024 09:42:52
4528-00088 E2F8275401E24C8
IDENTIFICATIVO: 01230530890162



PE_1980_97_0_OR – Concessione n. 874 del 14/11/1997 – Ristrutturazione Edilizia di una casa unifamiliare; - ESTRATTO - Tavola A4 PIANTE Stato di progetto



D.I.A. n. 6633 del 18/12/2000 - Variante alla Concessione Edilizia n. 874 del 14/11/1997;- Pag. 1 di 5



1980/97/1

Al Signor Sindaco
del Comune di

ORCIANO DI PESARO

ORIGINALE

OGGETTO: Richiesta di variante in corso d'opere alla C.E. n° 874 del 14/11/1997
(Art. 15, Legge n. 47/85)

I sottoscritti:

COMUNE DI ORCIANO		
18 DIC. 2000		
PROG. N.	6633	
CAT.	CLAS.	FASC.

CHIEDONO

l'approvazione della variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/1985 alla
Concessione Edilizia n° 874 del 14/11/2000 e relativa a:

LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UNA CASA UNIFAMILIARE

a tal fine presentano, ai sensi di legge e del vigente Regolamento Edilizio Comunale, le unite
planimetrie delle piante interessate dalla variante in corso d'opera, in n. 3 copie, redatte dal
PROGETTISTA e D.L. ARCHITETTONICO Geom. ROSSETTI Francesco, Via Gramsci,
1/A - Orciano di Pesaro Cod. Fisc. RSS FNC 58M27 G089D

Data 15/12/2000

I committenti

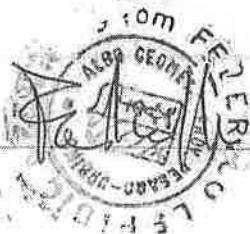
Seguono la relazione tecnica e le planimetrie dei piani interessati dalla variante.

Il Progettista e D.L.
Geom. Francesco Rossetti

ESAMINATO DALLA COMMISSIONE

EDILIZIA IN DATA 27 FEB. 2001

con parere **FAVOREVOLE**



RELAZIONE TECNICA

La presente variante in corso d'opera che si propone è classificabile ai sensi dell'art. 15 della Legge 28 febbraio 1985, n° 47.

La sua richiesta di approvazione, viene inoltrata, con anticipo sulla previsata fine dei lavori e con altrettanto anticipo sulla scadenza della Concessione Edilizia n° 874 del 14/11/1997, a seguito della seconda richiesta di verifica che l'Ufficio Tecnico Comunale intende eseguire sull'immobile e pertanto, se così si può dire, riveste carattere provvisorio, in quanto non rappresenta per alcuni aspetti la definitiva soluzione.

Le modifiche apportate in corso d'opera si sono rese necessarie principalmente, per poter utilizzare parzialmente l'immobile, e che il fabbricato in questione è l'abitazione principale del sottoscritto e della sua famiglia.

Permesso ciò, si evidenzia che le modifiche di cui trattasi non costituiscono variazione essenziale al progetto approvato, in quanto non vengono aumentate le unità immobiliari e tantomeno aumentate le superfici utili ed i volumi, che è stata predisposta una diversa distribuzione interna del secondo piano ed è stato rimosso parte del solaio di sottotetto per la creazione di spazi accessori soppalcati e di un modesto terrazzino "a tasca" nel tetto.

Per esigenze familiari, parte del sottotetto è stato attrezzato provvisoriamente a cucina che verrà smatellata non appena completata la cucina del primo piano prevista in progetto.



D.I.A. n. 6633 del 18/12/2000 - Variante alla Concessione Edilizia n. 874 del 14/11/1997; - Pag. 3 di 5

Una tramezzatura in cartongesso è stata predisposta per separare i locali dei piani sottostanti (dove sono in corso i lavori) e la scala che dall'ingresso del pianterreno consente di salire in tutta sicurezza ai piani superiori.

Nel proseguo dei lavori potranno verificarsi nuove e provvisorie sistemazioni che verranno documentate con eventuali altre varianti in corso d'opera.

In merito a materiali, tipologie e finiture impiegate si confermano al momento tutte le indicazioni e previsioni contenute nel progetto originario autorizzato.

I SOTTOSCRITTI DICHIARANO CHE L'ACCLUSO PROGETTO E' STATO COMPILATO E SARA' ESEGUITO IN PIENA CONFORMITA' ALLE NORMATIVE ED ALLE LEGGI VIGENTI, AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE, AL REGOLAMENTO DI IGIENE E DI FOGNATURA, ALLE NORME DI SICUREZZA, DI PREVENZIONE INCENDI E DI CONTENIMENTO ENERGETICO, ANCHE NEI RIGUARDI DELLE PROPRIETA' CONFINANTI E CIO' AD OGNI EFFETTO ANCHE DI FRONTE A TERZI E CON ASSOLUTO SOLLIEVO DI OGNI RESPONSABILITA' DEL COMUNE.

Orciano di Pesaro, li 15 dicembre 2000

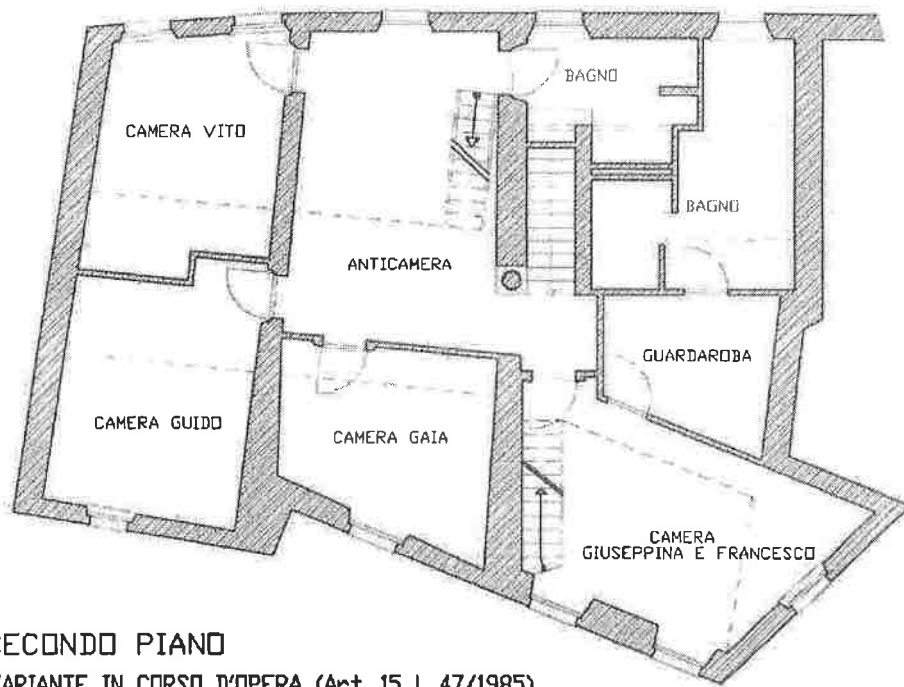
Il Richiedenti la concessione

Il Tecnico progettista e D.L.

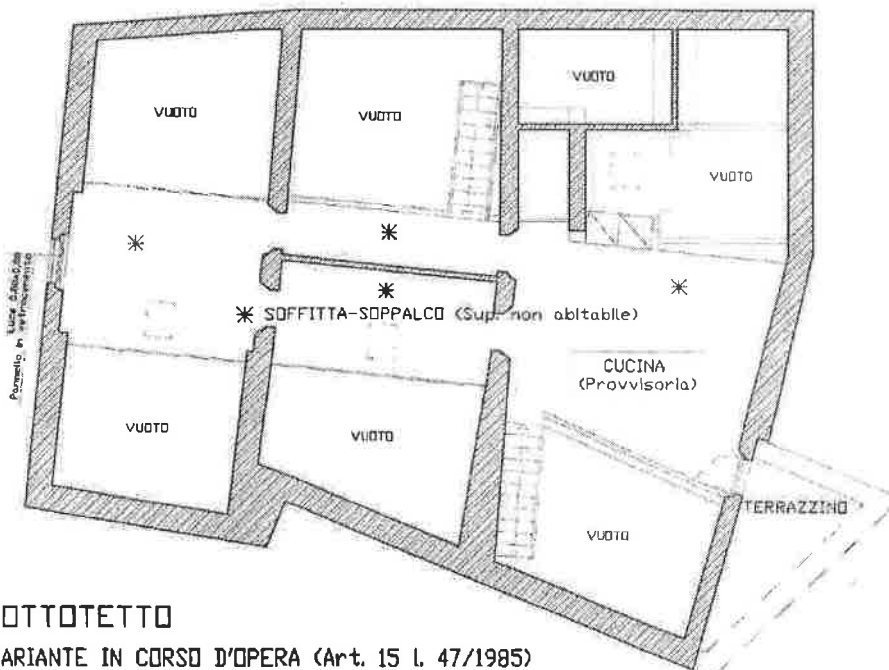
Geom. Francesco Rossetti



D.I.A. n. 6633 del 18/12/2000 - Variante alla Concessione Edilizia n. 874 del 14/11/1997; - Pag. 4 di 5



SECONDO PIANO
 VARIANTE IN CORSO D'OPERA (Art. 15 l. 47/1985)



SOTTOTETTO
 VARIANTE IN CORSO D'OPERA (Art. 15 l. 47/1985)

COMUNE DI USCANO DI PESARE

UFFICIO TECNICO

Vista la domanda in data 15/12/2000
n. 6633 per l'approvazione della
variante in corso d'opera
Vista l'att. precedent. 6 conc. ediliz. 874
DEL 14/11/2000

Vista il verbale della C.I.E. n. 257/3 del 27/2/2001
Vista la direttiva ingegneristica:
Vista la direttiva art. 15 della legge 47/85;

SI APPROVA

il presente verbale ai sensi dell'art. 15 della legge 47/85 ed
alla compilazione dell'att. precedent. 6 conc.
ediliz. 874 e con le seguenti ulteriori prescrizioni:

Il Sindaco

28 FEB. 2001

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

"Usa ed Assente dal Territorio"
(Geom. Giulio Mantoni)

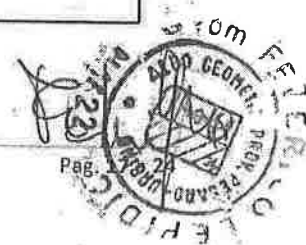
Ritirata il 10.05.2001
dal Sig. Rosselli Traversa
firma [firma]



La committenza sta avviando le pratiche urbanistiche comunali per riprendere e portare a termine la ristrutturazione, a seguire, nel rispetto delle disposizioni stabilite dal D.P.R. 380/01, procederà all'aggiornamento catastale che attualmente riporta l'originaria consistenza di 12 vani a fronte dei soli 7 vani già ristrutturati.

Seguono stralci P.R.G. (*Piano Regolatore Generale*) e P.P.C.S. (*Piano Particolareggiato Centro Strico*)





P.R.G. (Piano Regolatore Generale) - pag. 2 di 2

 **Vis CTR**

Catasto

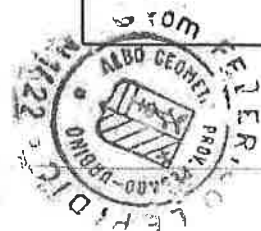
☐ Fabbricati
☐ Particelle
☐ Fogli

PRG Orclano di Pesaro

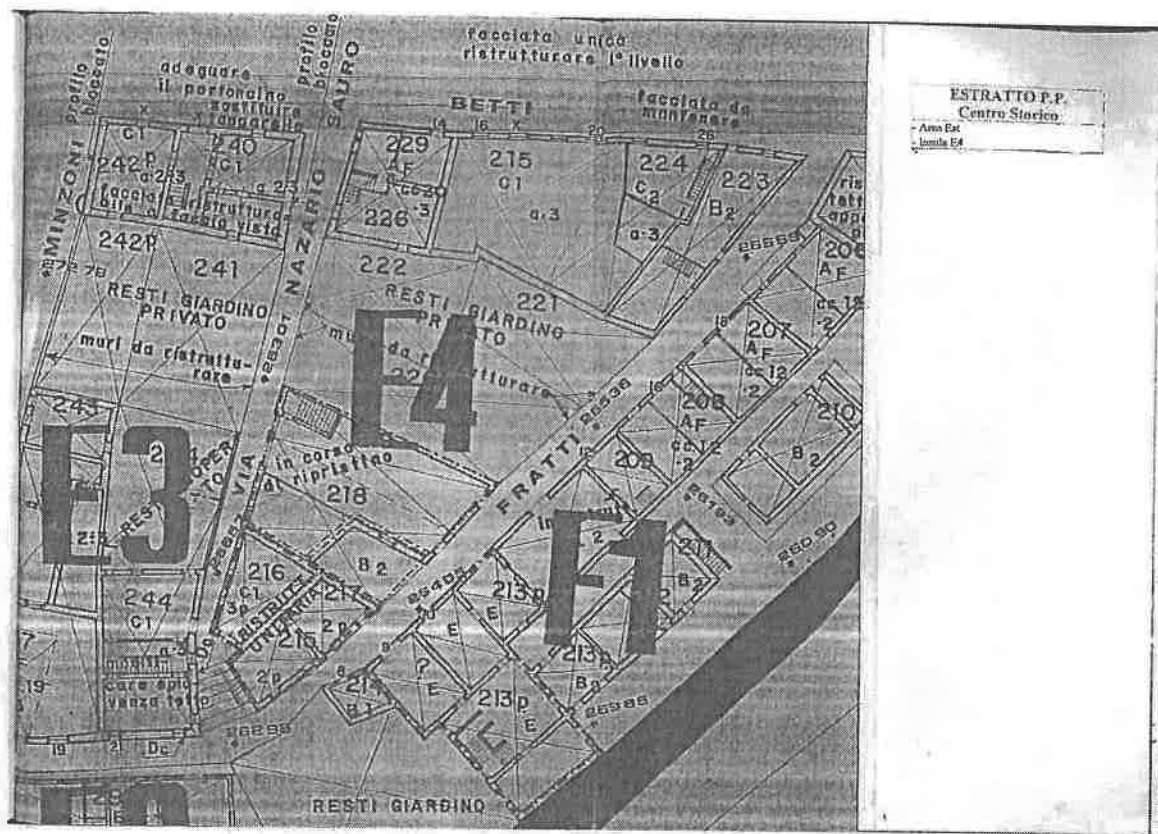
Azzonamento Orclano

☐ A1 Nuclei Storici	☐ A2 Nuclei Storici
☐ A3 Nuclei Storici	☐ A4 Nuclei Storici
☐ B1 Residenziali di completamento	☐ B2 Residenziali di completamento
☐ B3 Residenziali di completamento	☒ B4 Residenziali di completamento
☐ B5 Residenziali di completamento	☐ B6 Residenziali di completamento
☐ B7 Residenziali di completamento	☐ C1 Residenziali di espansione
☐ C2 Residenziali di espansione	☐ CC1 Residenziali di espansione convenzionate
☐ CC2 Residenziali di espansione convenzionate	☐ CC3 Residenziali di espansione convenzionate
☐ CC4 Residenziali di espansione convenzionate	☐ CC5 Residenziali di espansione convenzionate
☒ CC6 Residenziali di espansione convenzionate	☐ CC7 Residenziali di espansione convenzionate
☐ D01 Produttive	☐ D02 Produttive
☐ DS1 Produttive	☐ DS2 Produttive
☐ DS4 Produttive	☐ E Agricole
☒ FAP Attrezzature di interesse comune	☐ FAS Attrezzature sportive
☐ FI Istruzione	☐ FP Parcheggi
☐ FPC Piste Ciclopeditoni	☐ FVP Verde naturale e attrezzato
☐ VPR Verde Privato	☐ P Parcheggi esistenti

☒ **Piano Attuativo**



P.P.C.S. (Piano Particolareggiato Centro Strico) - Pag. 1 di 1

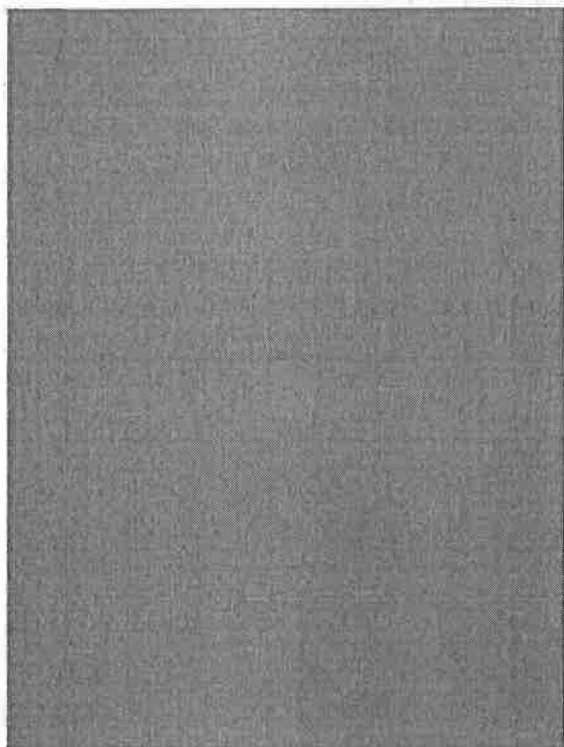


Zonizzazione:	Area Est
Isola:	E4
Interventi Ammessi:	Ristrutturazione interna senza modifica dei livelli
Prescrizioni:	"Resti giardino privato" "Ristrutturazione muro di cinta a vista" e "Facciata unica ristrutturare 1° livello"



3.4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

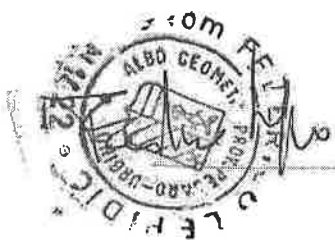
PROSPETTI PARZIALMENTE RISTRUTTURATI



Prospetto Via Cosimo Betti



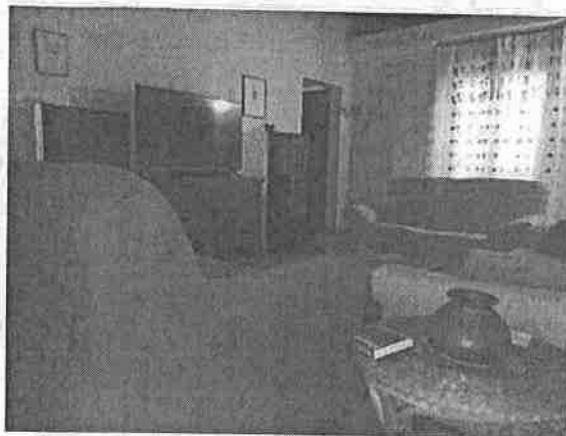
Retro



INTERNI: LOCALI RISTRUTTURATI



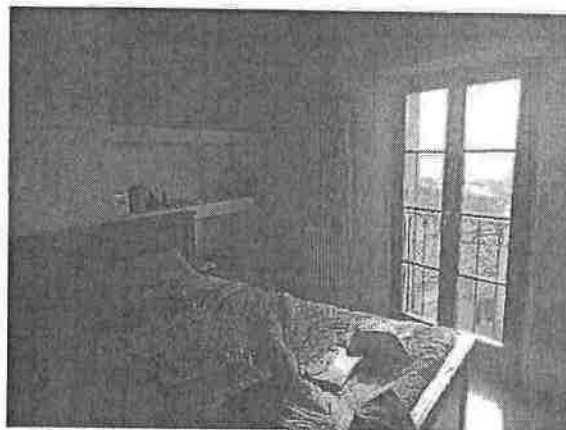
Piano Primo: Cucina-Pranzo



Secondo Piano: Anticamera-Soggiorno



Secondo Piano: Camera Pina&Checco



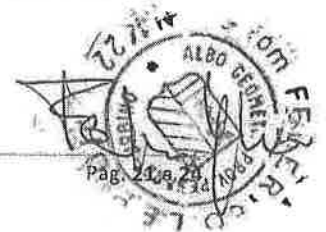
Secondo Piano: Camera Guido (exGaia)



Secondo Piano: Camera Ospiti (ex Guido)



Secondo Piano: Camera Ospiti (Ex Vito)





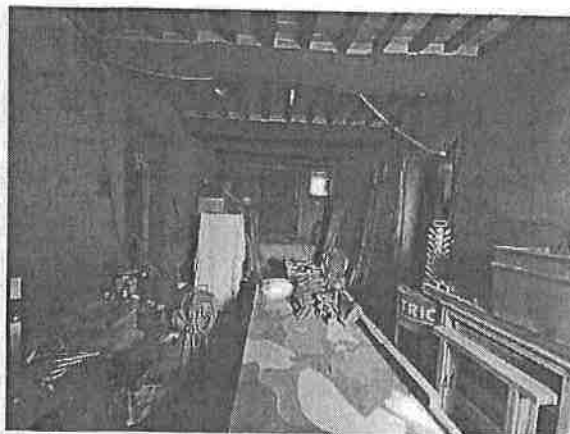
Secondo Piano: Bagno



INTERNI: PORZIONE ALLO STATO GREZZO



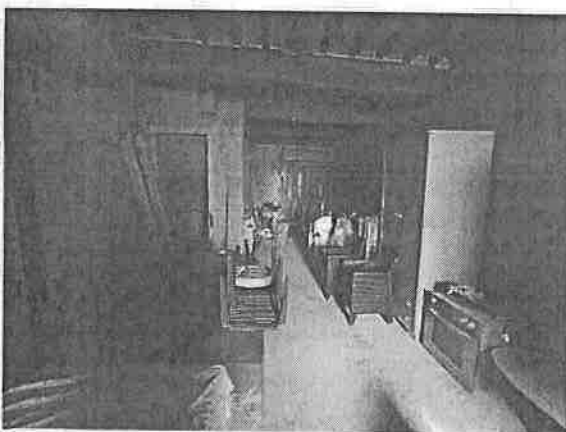
Piano Terra e Primo



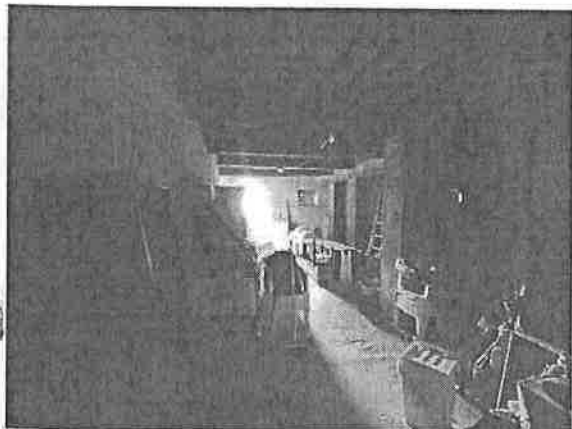
Piano Terra (Hobby di Progetto)



Piano Terra (Hobby di Progetto)



Piano Terra (Taverna di Progetto)



Piano Terra (Taverna di Progetto)



Piano Secondo: Bagno parz.te allo stato grezzo

3.5 CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La consistenza del fabbricato, presa a base di calcolo per la presente stima è di mq. 341,00, è stata desunta dalla visura catastale;

Superficie al grezzo da ristrutturare mq. 200,00 (circa il 60% di 341,00 mq.);

Il valore di mercato viene desunto dalla media dei valori OMI aggiornati al 2023 pari a 910,00€

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal 6° anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

a) 1 per cento per i successivi quindici anni dal 6°;

b) 0,50 per cento per gli ulteriori anni. Anno di Ristrutturazione 2001

Coeff.te di degrado dal 6° anno successivo a quello di ristrutturazione dal 2007 al 2022 = anni $15 \times 1\% = 15\%$

Coeff.te di degrado per gli ulteriori anni dal 2022 al 2024 ($2 \times 0,5\%$) = 1%

Coeff.te di degrado applicabile = 16,00%

Costo di ristrutturazione porzione fabbricato allo stato grezzo €/mq. 700,00;

Tenuto conto dei parametri sopra esposti si ha:

Valore del fabbricato al finito: mq. 341,00 x € 910,00 = € 310.310,00

Costo di ristrutturazione mq. 200,00 x € 700,00 = € 140.000,00

Valore porzione fabbricato già ristrutturato: € 310.310,00 - € 140.000,00 = € 170.310,00

Riduzione per vetustà sulla porzione di fabbricato già ristrutturata € 170.310,00 * 16,00% = 27.249,60

Valutazione valore di mercato:

Valore del fabbricato al finito 310.310,00 €

Riduzione per vetustà sulla porzione di fabbricato già ristrutturata - 27.249,60 €

Costo di ristrutturazione della porzione attualmente allo stato grezzo - 140.000,00 €

PROBABILE VALORE DI MERCATO
ARROTONDATO A

143.060,40 €

143.000,00 €

Conseguentemente all'attuale periodo di difficoltà economica ed il trend negativo del mercato immobiliare degli ultimi anni, maggiormente stringente nel contesto di Terre Roveresche, non consentono di fare comparazioni con altre vendite - in quanto pressoché inesistenti - che possano portare a valori superiori a quanto sopra valutato.

Altra considerazione da evidenziare è che i reali costi per il completamento della ristrutturazione dovuti dall'aumento dei prezzi edili in generale che, nel caso in specie, riguardando principalmente gli impianti, gli infissi, i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne e le opere di finitura connesse, e incidono pesantemente/negativamente sul valore a mq. degli immobili in generale che si realizza nel mercato immobiliare attuale e con incertezza ancora più nell'immediato futuro. È ormai diffuso che i valori immobiliari, fatta eccezione per particolari Comuni, sono, come nella fattispecie, ben lontani dai valori dei primi anni 2000.

Il valore di stima sopra determinato resta inoltre influenzato dalla staticità del mercato, limitata se non inesistente, oggi, della domanda; pertanto il valore stesso può anche essere ritoccato a ribasso in base alle esigenze della committenza.

Colli al Metauro, lì 27 Febbraio 2024

Tecnico incaricato della perizia di stima:

LEPIDIO Geom. Federico

Iscritto al Collegio di Pesaro e Urbino n° 1422

con studio in via Matteotti n° 3 loc. Villanova – Colli al Metauro (PU)





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI PESARO

Verbale di asseverazione di perizia

R.G. 318/24

In data 28 FEB 2024, nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Pesaro, Via Almerico di Ventura 26, in Pesaro (PU), avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso il perito LEPINO FEDERICO nato a COMO (CO) residente a COLLA AL METAURO in via Mattoli 3 identificato con documento CI n° AX877120P rilasciato da COMUNE MONTEPAGGIORE il quale dichiara di essere iscritto COLLEGIO GEOMETRI di PERMO - URBINO al n° 1422.

Esibisce la perizia da egli effettuata in data 27/02/2024, nell'interesse di _____ e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

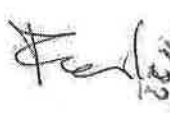
Accertata l'identità personale del comparso, ammonito dell'importanza del giuramento e delle pene sancite dalla legge, ai sensi dell'art. 483 c.p., il comparente presta il giuramento ripetendo le parole:

“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 FUNZIONARIO


IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Dott. Alessandro Cirelli)



