

**Perizia di stima tesa ad individuare il più probabile valore di mercato all'attualità (data della valutazione) del compendio immobiliare di proprietà della Società Immobiliare Bruna di Angeletti Emanuele & C. s.a.s., comprendente fabbricati e terreni ubicati nei Comuni di:
Terre Roveresche, Sant' Ippolito , Fano e Ravenna**

Committente e proprietario:

Angeletti Emanuele legale rappresentante della :

IMMOBILIARE BRUNA DI ANGELETTI EMANUELE & C. SAS con sede in Via Schieppe Angelica, civ. 24 cap. 61038 Terre Roveresche (PU)

C.F. e P.IVA 01133190411

Consulente tecnico:

Geom. Massimo Campanari , libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro-Urbino, con studio in Pesaro, Via Giolitti n° 20 (tel e fax 0721/456276 – 458411 email: studiotecnicocampanari@gmail.com).

Metodologia di stima:

La valutazione dei cespiti è stata effettuata mediante il metodo comparativo, confrontando altri immobili pubblicizzati in vendita o presenti in aste immobiliari e consultando l'andamento del mercato immobiliare tramite il sito specializzato immobiliare.it. Si sono presi in considerazione immobili con caratteristiche simili e situati negli stessi Comuni o, a causa della particolarità della destinazione d'uso di alcuni immobili, anche in Comuni limitrofi.

Premessa:

In data 4 novembre 2023, il sottoscritto ha ricevuto l'incarico, di cui in oggetto, dal Sig. Angeletti Emanuele, legale rappresentante della Immobiliare Bruna di Angeletti Emanuele & C. s.a.s. Dopo aver richiesto le visure catastali aggiornate e le ultime planimetrie depositate all'Agenzia delle Entrate Catasto Terreni ed Urbano, a seguito dei sopralluoghi effettuati il 10 dicembre 2023 (Terre Roveresche, Sant' Ippolito, Fano) e il 13 dicembre 2023 (Ravenna, loc. Savio), il sottoscritto, al fine della redazione della perizia, evidenzia che:

- Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate al lordo delle murature perimetrali e interne, ottenute mediante la digitalizzazione delle planimetrie catastali e da un rilievo metrico sommario eseguito al momento del sopralluogo, nonché da elaborati grafici inviati dalla committenza (fabbricato in Comune di Terre Roveresche non accatastato).
- Le superfici delle aree urbane sono state dedotte dagli elaborati planimetrici depositati

presso l'Agenzia del Territorio.

- Le superfici dei terreni agricoli sono state dedotte dalle visure catastali.
- Alla data del sopralluogo, è stata effettuata solo una verifica sommaria della conformità catastale degli stessi e non è stata eseguita alcuna verifica urbanistica. Per quanto riguarda la conformità urbanistica, la committenza non ha fornito gli ultimi documenti depositati presso i Settori Urbanistica dei comuni interessati. Inoltre, per la visione delle pratiche edilizie nei vari comuni, è necessario richiedere l'accesso agli atti, il cui processo richiede un minimo di 60 gg dalla formalizzazione della richiesta trasmessa all'ente.
- Le destinazioni urbanistiche delle aree su cui insistono gli immobili oggetto di stima sono state ottenute attraverso la consultazione delle mappe del Piano Regolatore Generale (PRG) e delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) dei singoli Comuni, reperibili online.
- I lotti di stima, che comprendono distinte particelle e subalterni, sono stati creati in base agli utilizzi degli immobili in relazione alle stesse attività e destinazioni ammesse dal PRG.
- Sulla particella 80 del Foglio 1 del catasto terreni del Comune di Terre Roveresche è stato edificato, da alcuni anni, un fabbricato di n. 3 piani fuori terra. La sua destinazione, come indicato nel progetto approvato dal Comune di Orciano con il permesso di costruire n. 1190 del 03/06/2008 (dato rilevato nell'elaborato grafico fornito dalla committenza), è quella di edificio amministrativo all'interno del complesso immobiliare esistente. Il fabbricato non è ancora stato accatastato.
- La particella 160 del Catasto Terreni del Foglio 1 di Terre Roveresche e la particella 128 del Foglio 4 di Terre Roveresche sono ancora di proprietà della ditta Immobiliare Bruna di Angeletti Emanuele & C s.a.s. Tuttavia, al momento del sopralluogo, sembravano essere inclusi nella rete delle Strada Provinciale e non erano stati ceduti all'Amministrazione competente. Pertanto, non sono stati considerati nella stima.
- La particella 50 del foglio 11 di Ravenna è stata censita al catasto terreni come seminativo al momento del sopralluogo; tuttavia, si è constatato che si tratta di un parcheggio, asfaltato e recintato, destinato al servizio del locale da ballo. Pertanto, nella stima è stata inclusa nell'area pertinenziale a servizio del locale da ballo.
- Il fabbricato di civile abitazione censito alla particella 106 sub. 1 del foglio 10 di Ravenna, nel catasto fabbricati, è stato demolito. Sull'area pertinenziale del lotto è stato costruito un nuovo fabbricato a due piani, di dimensioni maggiori, con il piano terra ancora allo stato grezzo e il piano primo destinato a civile abitazione, ma non ancora completato.
- Per gli immobili ricettivi (locali da ballo e ristorante), non è stato possibile verificare se gli stessi risultano conformi all'attuale normativa dei Vigili del Fuoco (CIP) e dell'Asur (NIA).

la stima valutativa ha preso in considerazione le carenze e le problematiche sopra descritte.

Comune di Terre Roveresche

Lotto 1

Complesso immobiliare polivalente, sito nel Comune di Terre Roveresche Loc. Orciano Via Schieppe s.n.c. composto da:

- **Fabbricato di civile abitazione distinto al Foglio 1 Particella 83 catasto fabbricati del Comune di Terre Roveresche Sez. B (Orciano)**
- **Fabbricato amministrativo (a servizio dell' attività del locale da ballo) distinto al Foglio 1 Particella 147 catasto fabbricati del Comune di Terre Roveresche Sez. B (Orciano)**
- **Locale polivalente (locale da ballo denominato " Tris") distinto al Foglio 1 Particella 118 catasto fabbricati del Comune di Terre Roveresche Sez. B (Orciano)**
- **Terreno agricolo ricadente nell'area di PRG zona FAP (attrezzature di interesse comune) la cui superficie è stata utilizzata per il calcolo del volume edificatorio per la costruzione degli immobili esistenti. Particella 162 del Foglio 1 catasto terreni del Comune di Terre Roveresche Sez. B (Orciano)**
- **Aree Urbane (parcheggi). Particelle 342,343,344,345,346,347,347 del Foglio 1 e particella 253 foglio 4 del catasto fabbricati Comune di Terre Roveresche Sez. B (Orciano)**
- **Piccoli frustoli di terreno agricolo. Particelle 1,2,222,223 del foglio 4 catasto terreni del Comune di Terre Roveresche Sez. B (Orciano)**
- **Fabbricato amministrativo non accatastato (a servizio dell' attività del locale da ballo) Particella 80 del Foglio 1 catasto terreni del Comune di Terre Roveresche Sez. B (Orciano)**

Foto aerea sovrapposta alla mappa catastale compendio immobiliare

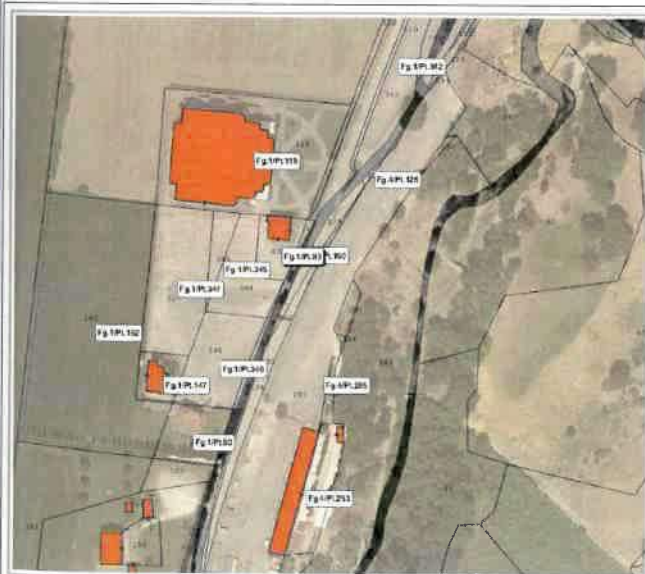


Foto aerea compendio immobiliare evidenziato in rosso



Dati Catasto Fabbricati (allegato 1)

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Cons.	Rend.
B	1	83	3	C/6	1	T	212 mq.	448,90
B	1	83	4	A/3	2	1	13 vani	738,53
B	1	118		D/8		T-1		8541,16
B	1	147	3	A/10	U	T	3 vani	673,98
B	1	147	4	A/10	U	1	7 vani	1572,61
B	1	147	5	A/2	2	2	4,5 vani	336,99
B	1	342		F/1		T	2155 mq.	
B	1	343		F/1		T	1362 mq.	
B	1	344		F/1		T	1800 mq.	
B	1	345		F/1		T	545 mq.	
B	1	346		F/1		T	2320 mq.	
B	1	347		F/1		T	3601 mq.	
B	4	253	4	F/1		T	880 mq.	

- Planimetria catastale magazzino distinto al F. 1 di Terre Roveresche P. 83 Sub. 3 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Pesaro - Urbino in data 27/04/1988 assunta al numero di protocollo n° 2924 (allegato 2)
- Planimetria catastale dell' appartamento distinto al F. 1 di Terre Roveresche P. 83 Sub. 4 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Pesaro - Urbino in data 27/04/1988 e assunta al numero di protocollo n° 2924 (allegato 3)
- Planimetria catastale del locale da ballo " TRIS " distinto al F. 1 di Terre Roveresche P. 118 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Pesaro - Urbino in data 04/03/1993 e assunta al numero di protocollo n° 446 (allegato 4)
- Planimetria catastale ufficio distinto al F. 1 di Terre Roveresche P. 147 sub. 3 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Pesaro - Urbino in data 27/04/1988 e assunta al numero di protocollo n° 2923 (allegato 5)
- Planimetria catastale ufficio distinto al F. 1 di Terre Roveresche P. 147 sub. 4 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Pesaro - Urbino in data 27/04/1988 e assunta al numero di protocollo n° 2923 (allegato 6)
- Planimetria catastale appartamento distinto al F. 1 di Terre Roveresche P. 147 sub. 5 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Pesaro - Urbino in data 27/04/1988 e assunta al numero di protocollo n° 2923 (allegato 7)
- Planimetria catastale area urbana distinta al F. 1 di Terre Roveresche P. 342 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Pesaro - Urbino in data 13/07/2006 e assunta al numero di protocollo n° PS0074556 (allegato 8)
- Planimetria catastale area urbana distinta al F. 1 di Terre Roveresche P. 343 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Pesaro - Urbino in data 13/07/2006 e assunta al numero di protocollo n° PS0074567 (allegato 9)
- Planimetria catastale area urbana distinta al F. 1 di Terre Roveresche P. 344 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Pesaro - Urbino in data 13/07/2006 e assunta al numero di protocollo n° PS0074573 (allegato 10)
- Planimetria catastale area urbana distinta al F. 1 di Terre Roveresche P. 345 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Pesaro - Urbino in data 13/07/2006 e assunta al numero di protocollo n° PS0074579 (allegato 11)
- Planimetria catastale area urbana distinta al F. 1 di Terre Roveresche P. 346 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Pesaro - Urbino in data 13/07/2006 e assunta al numero di protocollo n° PS0074580 (allegato 12)
- Planimetria catastale area urbana distinta al F. 1 di Terre Roveresche P. 347 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Pesaro - Urbino in data 13/07/2006 e assunta al numero di protocollo n° PS0074586 (allegato 13)
- Elaborato Planimetri con elenco subalterni - area urbana distinta al F. 4 di Terre Roveresche P. 253 sub. 4 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Pesaro - Urbino in data 05/06/2006 e assunta al numero di protocollo n° PS0059336 (allegato 14)

Dati Catasto Terreni (allegato 1)

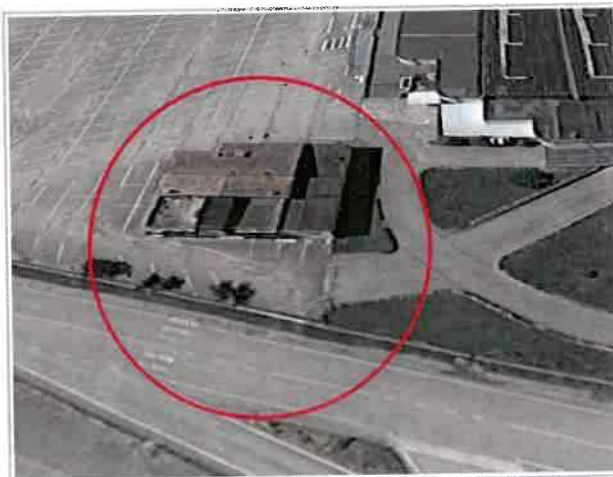
Sez.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup.	R.D.	R.A.
B	1	80	Sem.	1	1473,00	9,13	5,70
B	1	162	Sem.	3	12311,00	76,3	47,60
B	4	1	Sem.	2	332,00	1,97	1,29
B	4	2	Quer.	2	375,00	0,39	0,08
B	4	222	Sem.	4	344,00	1,15	1,07
B	4	223	Sem.	4	106,00	0,36	0,33

Particelle individuabili nella "Foto aerea sovrapposta alla mappa catastale" precedentemente allegata (pag.3).



**Sommatoria descrizione dei singoli Immobili calcolo superficie
commerciale e valutazione**

**Fabbricato di civile abitazione distinto al Foglio 1 Particella 83 catasto fabbricati del Comune di
Terre Roveresche Sez. B (Orciano)**



Fabbricato a tre piani fuori terra, piano terra adibito a magazzino, piano primo a appartamento e piano sottotetto dedicato a servizi, realizzato in due distinte epoche con struttura mista, in elevazione in cemento armato e muratura, solai di interpiano e di copertura in opera. La parte centrale sul retro presenta un tetto a due falde, mentre la parte sul fronte e sul fianco destro ha un solaio in piano, di cui la porzione prospiciente la strada provinciale è utilizzata come terrazzo.

Il piano terra, adibito a magazzino, dispone di un ampio vano accessibile attraverso due porte carrabili. Sul fronte, sono presenti ulteriori due vani e tre servizi igienici con antibagno. Due scale, posizionate sul fronte e sul retro dell'immobile, conducono al piano primo. Le rifiniture interne del magazzino sono varie: la porzione a vano unico ha un pavimento in battuto di cemento, mentre negli altri vani del magazzino si trovano pavimenti in marmo. I servizi igienici, provvisti di sanitari con doccia, presentano pavimenti in graniglia e rivestimenti in gres porcellanato con fantasia a fiori; in alcuni servizi, il rivestimento è caduto. Le tramezzature interne che separano i vani sono in laterizio, tranne una realizzata in cartongesso. Le porte interne sono in legno tamburato. Sotto la scala sul retro, è presente un vano destinato alla centrale termica con una caldaia a gasolio.

Il piano primo, accessibile tramite le scale precedentemente menzionate, era utilizzato in parte come appartamento e in parte come ufficio a servizio dell'attività. La zona appartamento comprende un'ampia cucina con due piccoli terrazzi, due vani ciechi adibiti a ripostiglio, due vani letto e un bagno. Le rifiniture interne variano, con pavimenti in marmo nella zona cucina e piastrelle in graniglia e finto parquet incollato sulla graniglia nella zona notte. Il servizio igienico è dotato di tutti i sanitari. Le porte interne sono in legno scuro, mentre le pareti sono tinteggiate a tempera bianca.

La zona uffici è composta da due ampi locali, uno adibito a uffici e l'altro ad archivi. Una scala sul retro conduce al piano secondo sottotetto, che presenta due ampi vani adibiti a ripostigli. Un corridoio permette l'accesso a due ampi terrazzi che fungono da copertura dei vani

cucina al piano primo. I soffitti presentavano abbondanti zone di umidità con distacchi di intonaco e muffe dovuti a infiltrazioni provenienti dal tetto.

Il sistema di riscaldamento è costituito da elementi radianti in ghisa alimentati dalla caldaia a gasolio posizionata al piano terreno. Alcuni vani sono dotati di termoconvettori per riscaldamento e raffreddamento. Gli infissi esterni, risalenti all'anno di costruzione, sono in legno, con sistema oscurante tramite tapparelle in plastica protette da inferriate in ferro. La corte pertinenziale, riportata nella planimetria catastale, era completamente asfaltata e parte integrante quale parcheggio del locale da ballo. Alla data del sopralluogo, l'intero immobile mostrava un mediocre stato di conservazione e manutenzione, necessitando importanti e onerosi lavori di straordinaria manutenzione e ammodernamento. Per ulteriori dettagli sulle rifiniture, si rimanda alla documentazione fotografica allegata (allegato 15).

Nel confrontare la planimetria catastale con quanto visionato in loco, si è riscontrato, al piano terra, che la parete in cartongesso con porta che divide due vani non è presente nell'elaborato catastale.

Catastalmente, il fabbricato è suddiviso in due unità immobiliari: sub. 3 (magazzino) e sub. 4 (appartamento), la corte pertinenziale indicata in estratto di mappa è in comune.

L'immobile, così come l'intero complesso, ricade in una zona di Piano Regolatore Generale (PRG) indicata come zona "FAP" per attrezzature di interesse comune (stralcio PRG e NTA allegati nella descrizione del locale da ballo). Nell'area sono ammesse solo destinazioni per interesse comune, pertanto l'immobile può essere utilizzato solo a servizio dell'attività esistente, come locali abitativi/uffici per le maestranze.

Superficie commerciale particella 83 fabbricato di civile abitazione

Particella	destinazione	mq. effettivi	indice mercantile	Sup. commerciale	Totale
83 sub. 3	magazzino p.t.	242	50,00%	121	
	loggia p.t.	13	35,00%	4,55	
83 sub. 4	appartamento p.1	250	100,00%	250	
	sottotetto p.2	121	75,00%	90,75	
	balcone p.1 coperto	7	35,00%	2,45	
	balcone p.1 coperto	7	35,00%	2,45	
	terrazzo sottotetto	25	25,00%	6,25	
	terrazzo sottotetto	27	25,00%	6,75	
	vano scala fronte p.t.	3,5	100,00%	3,5	
	vano scala retro p.t.	6,38	100,00%	6,38	
	c.t. comune	11	15,00%	1,65	
	corte pertinenziale	752	2,00%	15,04	

mq. 510,77

Consultando gli annunci immobiliari e il sito immobiliare.it, è emerso che il prezzo medio di vendita nell'ultimo mese per immobili ad uso civile abitazione nell'area di Terre Roveresche attestava tra i € 600,00 e € 700,00 al mq. Come evidenziato nella tabella allegata, si nota che i prezzi degli immobili sono in costante diminuzione dal 2016. Considerando l'attuale contingenza economica, caratterizzata dal tasso dei mutui in costante aumento, dalla guerra in Ucraina e Israeliana e dall'inflazione, si prevede che il valore al mq. subirà ulteriori riduzioni di prezzo.

Prezzo medio vendita (€/m²)



A Novembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 694 al metro quadro, con una diminuzione del 9,40% rispetto a Novembre 2022 (766 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Terre Roveresche ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2022, con un valore di € 934 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 615 al metro quadro.

A seguito delle ricerche effettuate e tenendo conto dello stato conservativo, della vetustà dell'immobile, nonché delle rifiniture interne risalenti all'anno di costruzione, che necessitano un'importante e costosa ristrutturazione, si ritiene opportuno valutarlo a € 250,00 al mq

$$\text{mq. } 510,77 \times € 300,00/\text{mq.} = € 153.231,00 \text{ arrotondato } € 150.000,00$$

Dal suddetto valore vengono sottratti i costi associati alla verifica urbanistica dell'immobile. Questi costi includono la verifica delle dimensioni, ossia se rientrano nel 2% di superficie e nel 10% del volume, nonché le spese tecniche, urbanistiche e catastali e un'eventuale procedura di sanatoria o demolizione delle porzioni non conformi. Tutte verifiche opportune da effettuare prima di una vendita. Inoltre, è necessaria la redazione degli attestati di prestazione energetica, se non forniti dalla committenza. Il sottoscritto stima tali costi in € 15.000,00. Di conseguenza, il valore del fabbricato si attesta a € 135.000,00

Valore Immobile € 135.000,00

Fabbricato amministrativo (uffici e appartamento) a servizio dell' attività del locale da ballo) distinto al Foglio 1 Particella 147 catasto fabbricati del Comune di Terre Roveresche Sez. B (Orclano)



L'immobile, sviluppato su 3 piani fuori terra e costruito alla fine degli anni 80 con struttura in cemento armato e muratura perimetrale, presumibilmente a cassa vuota, è stato realizzato, così come indicato nella planimetria generale allegata al progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 1190/2008 (atto rilasciato per l' immobile edificato sulla particella 80), a servizio dell'attività polivalente (locale da ballo).

Alla data della visita, la sua disposizione era la seguente:

Piano Terra:

Il piano terra è suddiviso in ingresso, deposito/garage, dal quale si accede a un bagno. Sempre al piano terra, con accesso dall'esterno, è presente un piccolo vano adibito a centrale termica, contenente la caldaia a gasolio. Il fabbricato, realizzato in parte a piloti (loggiato), ha la porzione sul retro tamponata per creare un vano aperto, collegato al deposito/garage. Tramite l'ampia scala in marmo a disegno elicoidale con ampie vetrate, si accede ai piani superiori.

Piano Primo:

Al piano primo, al momento della visita, si trovava un ampio soggiorno con accesso diretto dalla scala, una cucina con terrazza, un vano adibito a stileria, un servizio igienico e una zona notte con tre camere da letto dotate di balcone e due servizi igienici.

Piano Secondo/Sottotetto:

Salendo l'ampia scala, si accede al piano secondo/sottotetto, composto da un ampio soggiorno con balcone ricavato nella copertura, un vano cucina, un servizio igienico e un vano letto.

Le rifiniture interne variano a seconda dei piani. Il piano terra ha pavimenti in marmo e cotto, mentre il piano primo presenta pavimenti in marmo e parquet nelle camere da letto. Il piano sottotetto ha pavimenti in marmo e parquet. La loggia esterna, la porzione chiusa e i terrazzi hanno pavimento in klinker antigelivo. Gli infissi interni sono in legno di colore. I servizi igienici hanno pavimenti in ceramica delle dimensioni 20x20, ad eccezione del w.c. al piano terra che ha pavimenti in marmo e rivestimento in ceramica 10x10. Le pareti interne di tutti i

piani sono tinteggiati con colorazione a tempera chiara.

Esternamente, l'immobile è tinteggiato di bianco, con l'eccezione dei pilastrature verticali della loggia e i parametri dei balconi che sono in cemento. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e persiane in legno.

L'impianto elettrico e di riscaldamento risalgono all'anno di costruzione, con elementi radianti in alluminio alimentati da caldaia a gasolio. Sarà necessario verificare la conformità.

La corte pertinenziale è completamente recintata e accessibile attraverso il parcheggio del locale da ballo.

Pur essendo in buono stato di conservazione, l'immobile necessita di lavori di ordinaria manutenzione e riammodernamento. Per ulteriori dettagli sulle rifiniture, si rimanda alla documentazione fotografica allegata (allegato 16)

Confrontando la planimetria catastale con l'ispezione sul luogo, emergono alcune difformità:

Piano Terra:

1. Il bagno ha dimensioni maggiori, e data la destinazione d'uso del locale di accesso ovvero ufficio, per rispettare la normativa sanitaria in vigore deve essere dotato di antibagno. A dare illuminazione e aerazione al servizio è stata realizzata una piccola finestra non presente nella planimetria catastale.
2. Il piano terra, catastalmente destinato a ufficio, al momento della visita era utilizzato come deposito.
3. L'altezza interna del locale al piano terra è di 2.93 m, mentre in planimetria è indicata come 3.20 m.
4. La parte della loggia al piano terra sul retro, è stata murata per creare un vano presumibilmente destinato a garage, e sul fianco sinistro è stata aggiunta una piccola finestra per illuminare l'ambiente

Piano Primo:

1. La destinazione catastale è ufficio, ma al momento della visita era destinato ad appartamento.
2. È stata realizzata una tramezzatura in muratura per creare il vano utilizzato a stireria.

Corte Esterna:

1. Sono presenti dei piccoli accessori in lamiera.

Alla data della visita l'immobile era destinato quale residenza del Sig. Angeletti Emanuele.

L'immobile, così come l'intero complesso, ricade in una zona di Piano Regolatore Generale (PRG) indicata come zona "FAP" per attrezzature di interesse comune (stralcio PRG e NTA allegati nella descrizione del locale da ballo). Nell'area sono ammesse solo destinazioni per interesse comune, pertanto l'immobile può essere utilizzato solo a servizio dell'attività esistente, come locali abitativi/uffici per le maestranze.

Superficie commerciale particella 147 (uffici/appartamento fabbricato amministrativo)

Particella	destinazione	mq. effettivi	indice mercantile	Sup. commerciale	Totale
147 sub. 3	ufficio P.T.	84	100,00%	84	
	vano scala p.t.	21	100,00%	21	
	loggiato	112	25,00%	28	
147 sub. 4	ufficio p.1	181	100,00%	181	
	vano scala p1	19	100,00%	19	
	balcone fronte coperto	10	35,00%	3,5	
	balcone sx coperto	5	35,00%	1,75	
	balcone retro	6	35,00%	2,1	
	balconi fianco dx	12	35,00%	4,2	
147 sub. 5	appartamento	110	100,00%	110	
	balcone	21	25,00%	5,25	
comune	corte pertinenziale	627	2,00%	12,54	

mq. 472,34

Come già rappresentato per l'immobile di cui al punto precedente, consultando gli annunci immobiliari e il sito immobiliare.it, si è rilevato che il prezzo medio di vendita nell'ultimo mese per immobili a destinazione civile abitazione nell'area di Terre Roveresche era compreso tra € 600,00 e € 700,00 al metro quadrato

A seguito delle ricerche effettuate si ritiene, visto lo stato conservativo e che l'immobile può essere utilizzato solo come fabbricato a servizio dell'attività da ballo (uffici e appartamento a servizio delle maestranze), considerando poi l'attuale contingenza economica, caratterizzata dal tasso dei mutui in costante aumento, dalla guerra in Ucraina e Israeliana e dall'inflazione, si prevede che il valore al mq. subirà ulteriori cali pertanto si ritiene di valutarlo in **€ 450,00/mq.**

$$\text{mq. 472,34} \times \text{450,00} = \text{212.553,00 arrotondato € 210.000,00}$$

Da tale valore si detraggono i costi relativi alla verifica urbanistica dell'immobile, ovvero se le dimensioni rientrano nel 2% della superficie e nel 10% del volume nonché spese tecniche, urbanistiche e catastali per l'eventuale sanatoria o il ripristino delle porzioni non conformi, che il sottoscritto ritiene di quantificare in € 15.000,00 pertanto il valore del fabbricato è pari a:

Valore Immobile € 195.000,00

Locale polivalente (locale da ballo denominato " Tris") Foglio 1 Particella 118 catasto fabbricati del Comune di Terre Roveresche Sez. B (Orciano)



Terreno agricolo ricadente nell'area di PRG zona FAP (attrezzature di interesse comune la cui volumetria) la cui superficie è stata interessata per il calcolo della superficie edificatoria per la costruzione degli immobili esistenti. Particella 162 del Foglio 1 catasto terreni del Comune di Terre Roveresche Sez. B (Orciano)



Aree Urbane destinate a parcheggi e deposito



Frustoli di terreno agricolo



Il locale da ballo denominato TRIS, situato lungo la Strada Provinciale 77, è stato presumibilmente costruito agli inizi degli anni '80 con una struttura mista di prefabbricato e cemento armato. Si sviluppa su due piani fuori terra, entrambi destinati a sale da ballo: due al piano terra e una più grande al piano superiore, seguendo il tema "TRIS", che rappresenta tre sale da ballo.

Il piano terra, con l'ingresso posizionato sotto le rampe che collegano l'esterno dell'edificio al piano superiore, è accessibile tramite un ingresso/biglietteria che conduce alle due sale da ballo. All'interno di entrambe le sale, sono presenti ampi servizi igienici per i clienti, posizionati sul lato destro, sinistro e sul retro, insieme a spogliatoi e servizi igienici dedicati ai gruppi che si esibiscono. Il piano presenta maglie di pilastrature a sostegno del piano superiore e offre aree relax con divanetti e piste da ballo.

Nel retro dell'edificio sono presenti locali adibiti a centrale termica e depositi. Su entrambi i lati, destro e sinistro, sono presenti scale che collegano i locali al piano superiore. Il piano superiore, accessibile dalle rampe sul fronte, dispone di un ampio ingresso con biglietteria e guardaroba. Sui lati destro e sinistro sono posizionati servizi igienici per i clienti. L'intero piano, ad eccezione della porzione con i servizi igienici all'ingresso, è privo di pilastrature e si sviluppa con gradoni dove sono presenti divani e tavolini fino a scendere alla pista. Il palco, dove si esibiscono i gruppi musicali, si trova a ridosso del retro.

Sul lato destro e sinistro del palco sono presenti scale di servizio che lo collegano al piano sottostante, dove sono ubicati gli spogliatoi per i complessi musicali. Su entrambi i lati, sono posizionate porte di sicurezza che accedono al ballatoio esterno collegato al piano parcheggi con scalini. Scale di sicurezza in ferro sono state installate su entrambi i lati, a ridosso delle esistenti, per migliorare le vie di fuga.

Nel retro, esternamente, alla data della visita era presente una ampia piattaforma dove erano posizionate le cisterne del gasolio. Le rifiniture interne dell'edificio, su tutti i piani, rispecchiano lo stile tipico dei locali da ballo, con pavimenti in piastrelle di ceramica utilizzate sia nelle sale da ballo che nei servizi igienici al piano, nonché pavimentazioni in marmo per le sale da ballo e le scale di collegamento interne. Alcuni locali di servizio e le centrali termiche presentano pavimenti in battuto di cemento. La colorazione interna, realizzata con tempera, varia dai colori chiari per i servizi igienici, ripostigli e spogliatoi, a diverse tonalità per le pareti delle sale da ballo. Le porte interne, in legno tamburato liscio, sono anch'esse di diversi toni di colore.

Alcune aree della zona da ballo sono controsoffittate, come tipico per le discoteche, in laminati di alluminio che riflettono l'illuminazione stroboscopica. L'immobile dispone di impianto di riscaldamento e condizionamento con bocchette sia incastrate nei controsoffitti che con tubazione a vista, la caldaia è a gasolio. Esternamente, gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore marrone scuro, con porte finestre e finestre dotate di vetrocamera, mentre gli infissi di sicurezza e quelli per i locali di servizio non presentano parti finestrate. Le pareti prefabbricate sono in parte tinteggiate e in parte lasciate al grezzo, color cemento. Sul fronte dell'immobile esternamente sono presenti ampie zone a verde (giardino) i cui passaggi asfaltati si integrano con le scale e rampe esterne. Per ulteriori dettagli sulle rifiniture, si rimanda alla documentazione fotografica allegata (allegato 17).

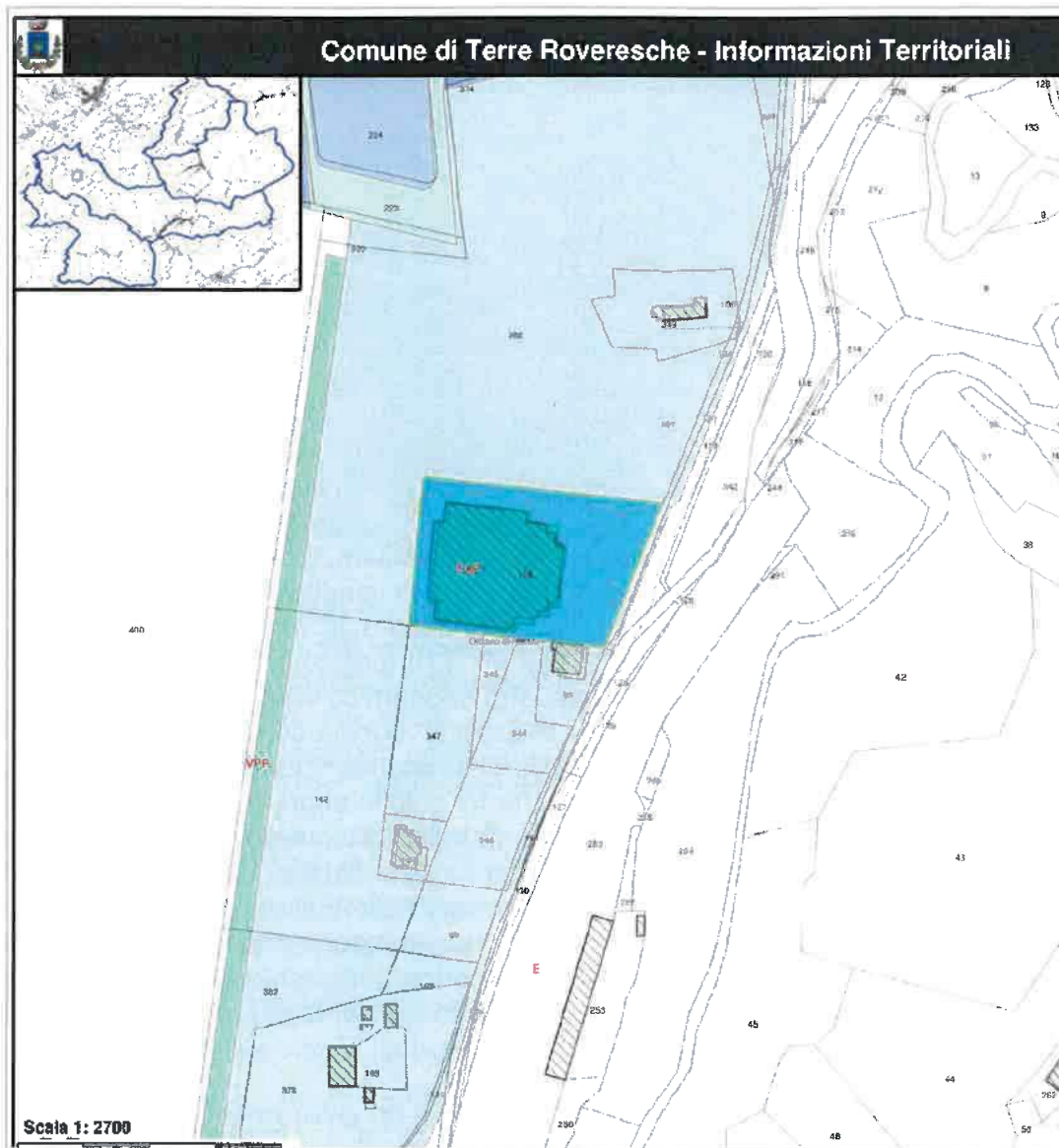
Nel calcolo delle superfici commerciali di questa porzione, sono compresi anche gli ampi parcheggi esterni completamente asfaltati sul lato sinistro dell'edificio, così come i parcheggi lungo la Strada Provinciale (vedi foto aerea allegata). Nella superficie commerciale è inclusa anche la particella 162, terreno agricolo, che ricade anch'essa nella destinazione di PRG, FAP, la cui superficie è stata utilizzata per la realizzazione del complesso immobiliare. Alla data della visita, così come riferito, era coltivata e curata dal Sig. Angeletti Emanuele. Inoltre, sono inclusi i piccoli frustoli di terreno agricolo a ridosso dei parcheggi esistenti lungo la Strada Provinciale.

Dalla documentazione inviata dalla ditta proprietaria emerge che il locale, e sembrerebbe anche le aree pertinenziali, sono in affitto alla Società TRIS s.r.l.. Alcune aree urbane a parcheggio a confine con la strada provinciale erano utilizzate per deposito di materiale edile e impiantistico.

Dall'esame della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, emergono piccole difformità alle tramezzature interne al piano terra e non sono presenti le scale di sicurezza in ferro esterne realizzate in aderenza a quelle esistenti. In considerazione che l'attività è aperta al pubblico, è necessario verificare se le scale siano state autorizzate dal Comune di Terre Roveresce e dai Vigili del Fuoco, ovvero se è stato rilasciato per il locale il CIP (Certificato di Prevenzione Incendi). Sulla particella 162, ancora censita al Catasto Terreni, sono presenti degli accessori (capanni) adibiti a ricovero attrezzi e animali da cortile. È necessario verificare che tutti gli accessi carrabili a servizio dei parcheggi siano stati autorizzati sia a livello urbanistico che dalla Provincia. Si evidenzia anche che la particella 253 sub 4 del foglio 4 è un lastrico solare del sottostante fabbricato di altra proprietà.

Come già rappresentato in precedenza le aree a parcheggio a ridosso della discoteca così come la particella agricola rientrano nella destinazione di PRG a FAP (attrezzature di interesse comune), mentre tutte le aree a parcheggio lungo la strada Provinciale rientrano nella zona di PRG agricola.

Di seguito si allega estratto di PRG e NTA



25.2 Zone "FAP" per attrezzature di interesse comune

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, igienico-sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative, ivi comprese le mense nelle zone destinate ad attività produttive industriali ed artigianali.

La realizzazione di tali servizi spetta di norma alla pubblica amministrazione. Per alcune destinazioni è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati, che, costruendo l'edificio a proprie spese anche su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali e alle presenti norme urbanistiche, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantendone il controllo pubblico ed un limitato uso dei locali da parte del Comune.

In sede di convenzione può essere inoltre concessa per le medesime destinazioni d'uso la costruzione su area di proprietà del concessionario a condizione che ciò sia stato autorizzato da apposita delibera approvata dal Consiglio comunale previa verifica del rispetto degli standards urbanistici di cui al D.M. 02/04/1968 n. 1444.

Per tutte le aree di proprietà privata, destinate ad uso di carattere ricreativo, ricettivo o ristorazione, il Piano può essere attuato per intervento diretto, senza convenzione o apposita delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- U_F = 0,70 mq/mq
- H max = 10,50 ml. (ad esclusione dei campanili);
- Distanza dalle strade all'interno dei centri abitati: Allineamenti con edifici limitrofi con un minimo di ml 3,00 o sopraelevazione su impianto esistente.
- Parcheggio per nuove costruzioni: 1/4 mq/mq Su.

In presenza di fabbricati fronteggianti, con interposta strada, la Ds dovrà essere ampliata ai sensi degli artt. 4 e 5 del REC.

Superficie commerciale locale da ballo "TRIS" – aree urbane (parcheggi pertinenziali) – terreni agricoli

Particella	destinazione	mq. effettivi	indice mercantile	Sup. commerciale	Totale
187	Discoteca	7575	100,00%	7575	
342	parcheggio	2155	5,00%	107,75	
343	parcheggio	1362	5,00%	68,1	
345	parcheggio	545	5,00%	27,25	
346	parcheggio	2320	5,00%	116	
347	parcheggio	3601	5,00%	180,05	
253	parcheggio	880	5,00%	44	
285	parcheggio	13965	5,00%	698,25	
162	terreno agricolo coltivato recintato	12311	2,00%	246,22	
1	terreno agricolo parcheggio	332	2,00%	6,64	
2	querceto vicino parcheggio	375	2,00%	7,5	
222	terreno vicino al parcheggio	344	2,00%	6,88	
223	terreno vicino al parcheggio	106	2,00%	2,12	

mq. 9085,76

Consultando gli annunci immobiliari e il sito immobiliare.it, non si sono riscontrati immobili con le stesse caratteristiche e destinazioni pubblicizzati in vendita. Pertanto, il sottoscritto, per la valutazione, si è basato sulla stima redatta dal perito della BCC del Metauro relativa al locale da ballo denominato Ca' del Ballo di Ravenna. Nel 2017, il tecnico stimò un valore di € 750,00 al metro quadrato, valore che, considerando l'aspetto economico vigente in quel periodo, si ritiene sovrastimato. Considerando le variazioni nell'aspetto socio-economico, soprattutto dopo la pandemia, le persone non desiderano più chiudersi all'interno di locali, e la possibilità di spesa è diminuita a causa dell'aumento dell'inflazione, che ha colpito soprattutto i locali da ballo (molti in Romagna hanno dovuto chiudere, e alcuni sono stati demoliti, come nel caso del PARADISO di Rimini). Inoltre, le attuali guerre in corso in Ucraina e nella Striscia di Gaza (quest'ultima è iniziata proprio con l'attacco a una festa da ballo, senza dimenticare i tragici eventi che hanno colpito il locale francese Bataclan, tutti episodi che non spingono più a sentirsi tranquilli rinchiusi in locali affollati). Unitamente alla distinzione urbanistica dell'area in cui si trovano gli immobili, che non consente diverse destinazioni d'uso, e non da ultimo, la vetustà dello stesso, ci porta a ritenere congruo fissare il prezzo valore a 300,00 €/mq.

$$\text{mq. } 9085,76 \times \text{€ } 300,00/\text{mq.} = 2.725.728,00 \text{ arrotondato € } 2.800.000,00$$

Dal valore si detraggono i costi relativi all'eventuale rilievo per la verifica urbanistica dell'immobile, ovvero se le dimensioni rientrano nel 2% della superficie e nel 10% del volume, le partizioni interne e i prospetti, nonché l'eventuale pratica dei Vigili del Fuoco, spese tecniche, urbanistiche e catastali per un'eventuale sanatoria o il ripristino delle porzioni non conformi, nonché la demolizione degli accessori adibiti a ricovero animali che insistono sulla particella 162, che il sottoscritto quantifica in € 100.000,00. Pertanto, il valore del fabbricato è pari a :

Valore Immobile € 2.700.000,00

An aerial photograph of a residential property. A red line outlines a specific area containing a house with a brown roof and solar panels. To the right of the house is a large, paved driveway or parking area. A black and white striped pole is visible in the driveway. The surrounding area includes other buildings and greenery. In the top right corner, there is a small inset image showing a person's profile and some text, likely a watermark or contact information.

Esternamente, le pareti perimetrali sono in parte in cemento e in parte con mattoncini a vista. Gli infissi esterni in legno douglas sono di colore scuro e dotati di vetrocamera. Il sistema oscurante è dotato di persiane. L'impianto di riscaldamento sembra essere a gas metano; inoltre, è sicuramente dotato di impianto di raffrescamento e impianto fotovoltaico con pannelli

visibili sulla copertura. Dalla visione esterna si evince che il fabbricato è anche dotato di impianto di allarme. Per ulteriori dettagli sulle rifiniture, si rimanda alla documentazione fotografica allegata (allegato 18).

L'area pertinenziale è completamente recintata; si evidenzia che sull'area sono stati eretti diversi accessori a servizio dell'abitazione per il ricovero di animali da cortile

L'immobile ha accesso dal parcheggio del locale da ballo.

L'immobile, così come l'intero complesso, ricade in una zona di Piano Regolatore Generale (PRG) indicata come zona "FAP" per attrezzature di interesse comune (stralcio PRG e NTA allegati nella descrizione del locale da ballo).

Nell'area sono ammesse solo destinazioni per interesse comune, pertanto l'immobile può essere utilizzato solo a servizio dell'attività esistente, come locali abitativi/uffici per le maestranze.

Dal sopralluogo e dalla documentazione prodotta fino alla data attuale, emerge la necessità di completare la pratica urbanistica. È inoltre richiesta una variante alla concessione già rilasciata. È altresì necessario verificare se gli accessori per il ricovero degli animali presenti sul lotto pertinenziale possano essere legittimati o meno. L'immobile deve essere accatastato in quanto completato e utilizzato, e occorre richiedere l'agibilità.

Alla data della visita, l'immobile risultava in ottimo stato di conservazione e manutenzione ed era occupato, così come riferito dal sig. Angeletti Emanuele dalla famiglia della sorella.

Superficie commerciale fabbricato polivalente non accatastato, ricadente sulla particella 80 del foglio 1. Dati ricavati dal progetto approvato: nella stima, non sono state inserite le superfici degli accessori presenti nella corte pertinenziale per il ricovero di animali da cortile

Piano	destinazione	mq. effettivi	indice mercantile	Sup. commerciale	Totale
Terra	garage	62	50,00%	31	
	Loggia garage	10	35,00%	3,5	
	Loggia ingresso	25	35,00%	8,75	
	Loggia ufficio	4	35,00%	1,40	
Primo	Ufficio e vano scala	88	100,00%	88	
	appartamento	150	100,00%	150	
	balcone	14	25,00%	3,50	
	Loggia fronte	13	35,00%	4,55	
	Loggia fianco sinistro	12	35,00%	4,20	
Sottotetto	Area > h = 1,50	110	50%	55	
	Area < h = 1,50	52	10%	5,20	

mq. 355,10

Come già rappresentato per l'immobile di cui al punto precedente, consultando gli annunci immobiliari e il sito immobiliare.it, si è rilevato che il prezzo medio di vendita nell'ultimo mese per immobili a destinazione civile abitazione nell'area di Terre Roveresche era compreso tra € 600,00 e € 700,00 al metro quadrato. Visto comunque l' ottimo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche di una villetta seppur anche possa essere solo utilizzato quale pertinenza dell' attività esistente lo scrivente ritiene di valutarlo al prezzo di €650,00 mq.

Valore 650 €/mq. $355,10 \times 650 = 230.815,00$ arrotondato € 230.000,00

Da tale valore si detraggono i costi relativi al completamento della pratica urbanistica, eventuali ripristino opere in difformità non sanabili, le pratiche catastali (tipo mappale e accatastamento) eventuale pratica sul risparmio energetico (ex legge 10) e agibilità che che il sottoscritto quantifica in € 30.000,00 pertanto il valore del fabbricato è pari a:

Valore Immobile € 200.000,00

Comune di Terre Roveresche

Lotto 2

Lotto composto da: ristorante, appartamento e terreni agricoli

Via Ville Fonti 35 e 35 bis.

Foto Aerea sovrapposta alla mappa catastale del compendio immobiliare

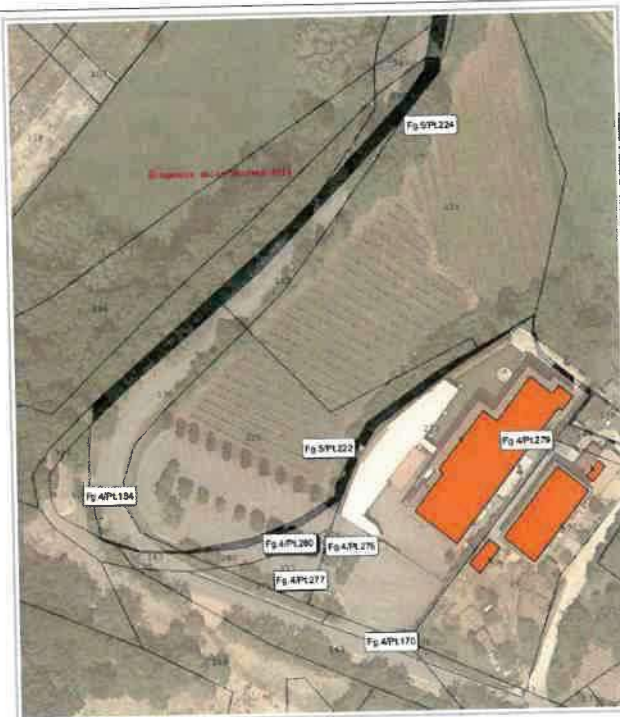


Foto aerea compendio immobiliare evidenziato in rosso



Dati Catasto Fabbricati (allegato 1)

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Piano	Cons.	Rend.
B	4	279	2	A/2	1	3,5 vani	216,91
B	4	279	3	D/8	S1 - T-1		17300,00

- Planimetria catastale appartamento distinto al F. 4 P. 279 Sub. 2 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Pesaro - Urbino in data 029/07/2003 assunta al numero di protocollo PS 000102769 (allegato 19)
- Planimetria catastale del ristorante distinto al F. 4 P. 279 Sub. 3 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Pesaro - Urbino in data 09/07/2015 e assunta al numero di protocollo PS 0060847 (allegato 20)

Dati Catasto Terreni (allegato 1)

Sez.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup.	R.D.	R.A.
B	4	276	Sem.	3	9,00	76,3	47,69
B	4	277	Sem. Ar.	3	227,00	1,97	1,29
B	4	280	Relt. Strad.		188,00	0,39	0,08
B	5	222	Veg/Sem.	2_3	2821,00	16,56	11,93
B	5	224	Bosc./Vig.	1_2	5750,00	30,16	18,91

Particelle individuabili nella "Foto aerea sovrapposta alla mappa catastale" precedentemente allegata (pag. 20).

L'immobile è posizionato sulle colline del Comune di Terre Roveresche, nella località di Orciano, ed è composto da due unità immobiliari. Tuttavia, va notato che la ditta proprietaria non ha fornito elementi utili, come progetti edilizi, per comprendere l'origine dell'immobile. Vista la consistenza, si presume che l'intero complesso fosse un vecchio fabbricato forse colonico, demolito e ricostruito. L'immobile si sviluppa su due piani elevati più uno scantinato, quest'ultimo realizzato in struttura in cemento armato, così come la parte in elevazione, mentre le tamponature perimetrali, dei piani elevati, sono a cassa vuota. Il solaio del piano scantinato è in struttura prefabbricata, il solaio del piano terra è in opera, e la copertura è in legno lamellare (probabilmente tetto ventilato). Nella corte pertinenziale è presente un ampio loggiato realizzato in legno lamellare.

Il complesso dispone di ampi parcheggi posizionati sul terreno in declivio, sul lato sinistro dell' ingresso all' immobile, paralleli alla strada comunale. Durante la visita, il fabbricato appariva in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Oltre al ristorante, sembra che il locale, per la parte vicino all' ingresso sia anche adibito anche a bar, inoltre esternamente in prossimità dell' ingresso, in aderenza all' immobile è presente un piccolo palco per probabili eventi musicali per intrattenere gli ospiti durante i ricevimenti.

Il ristorante è suddiviso come segue: al piano terra, c'è un piccolo loggiato a protezione dell'ingresso, ingresso principale, hall bar, due grandi vani adibiti a cucina, due ampie sale da pranzo con la possibilità di suddividerle con pareti estensibili, servizi igienici per uomini, donne e disabili. E' presente anche un ascensore, utilizzabile anche da disabili, e due piccoli ascensori/elevapersona utilizzati dalle maestranze o come passa vivande. Gli ascensori servono tutti e tre i piani. Al piano terra, è altresì presente un vano adibito a forno pizzeria e altri spazi a deposito, realizzati con struttura in pannelli sandwich coibentati, strutture situate sotto le scale di sicurezza, in ferro, poste sul retro, le cui dimensioni arrivano fino al muro di confine con altra proprietà. Il giardino sul fronte è quasi completamente rivestito da erba sintetica, mentre le altre porzioni sono in asfalto o cemento. Nel giardino è anche presente una grande fontana di arredo.

Al piano primo, accessibile dagli ospiti, attraverso un'ampia scala, dalla hall bar, e dalle maestranze dalle scale di servizio, nonché dagli ascensori descritti in precedenza, è presente un ampio vano adibito a sala da pranzo, che può essere compartimentato con pareti mobili come il piano sottostante. Oltre ai servizi igienici, ci sono locali adibiti ad office e deposito. Lungo l'intera lunghezza del fronte, c'è un ampio balcone accessibile anche da una scala esterna. Sul retro sono presenti due ampie scale di sicurezza in ferro. Il piano interrato si compone di due blocchi distinti: una porzione sotto la zona hall/cucine adibita a deposito, zone celle frigorifere e spogliatoi e docce per le maestranze; la seconda porzione, sotto la parte del ristorante che guarda verso Fano, è accessibile dalla rampa carrabile ed è adibita a magazzino/deposito. Si evidenzia che la porzione sul retro era adibita quale alloggio per tutti i macchinari per il riscaldamento e condizionamento dell'intero complesso. Le pareti così come parti dei soffitti, ad eccezione di quello del locale cucina, realizzati con pannelli in cartongesso REI120 60cx60, sono tinteggiate a tempera di varie colorazioni.

L'appartamento, situato al piano primo fronte ingresso dell'immobile, è accessibile tramite una scala esclusiva in ferro, è composto da una zona pranzo con cucina, un piccolo cucinotto, un disimpegno, due camere da letto e un bagno. A servizio della camera da letto è presente un piccolo balcone.

Il fabbricato è stato realizzato su un terreno in declivio, e pertanto il giardino/area pertinenziale funge da bellissima terrazza sulla sottostante valle del Metauro. Lungo tutto i prospetti, sia al piano terra che al piano primo, sono presenti ampie vetrate che permettono di godere della splendida vista sulla valle.

Per quanto riguarda le rifiniture dell'immobile, internamente i pavimenti del ristorante, sia al piano terra che al piano primo, sono in cotto, mentre i servizi igienici hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica. Il piano terra, sia per la parte a ristorante che per la parte a cucina, risulta controsoffiato, dove sono alloggiati l'impianto di illuminazione, l'impianto di rilevazione antincendio, nonché le bocchette dell'impianto di condizionamento. Il piano primo ha l'impianto di condizionamento le cui condotte sono ancorate alle travi lamellari. La hall e le scale principali sono in marmo con striature, mentre quelle di servizio sono in marmo granigliato. Quasi tutte le porte interne sono in legno tamburato di colorazione grigia. L'appartamento, a cui si accede dalla scala esterna in ferro, ha rifiniture interne per la zona giorno in marmo, parte con striature e parte granigliato, mentre per la zona notte sono in parquet. Il servizio igienico, dotato degli usuali sanitari, ha pavimento e rivestimento in ceramica di colore chiaro. Le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone scuro. Pareti e soffitto sono tinteggiati a tempera di colore bianco. Si evidenzia che vicino all'ingresso del bagno, a causa di una perdita d'acqua, è saltata parte della pavimentazione a parquet.

Esternamente, il complesso immobiliare è completamente intonacato e tinteggiato con colorazione rosa scuro. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore verde bottiglia, dotati di vetrocamera. Il sistema oscurante per le finestre prevede persiane in alluminio anodizzato, mentre le ampie vetrate a servizio delle sale ristorante non hanno sistema oscurante esterno, ma sono protette da grate antintrusione, così come molti infissi posti sul retro. Gli ampi infissi a servizio del ristorante sono dotati di tende ombreggianti. Per ulteriori dettagli sulle rifiniture, si rimanda alla documentazione fotografica allegata (allegato 21).

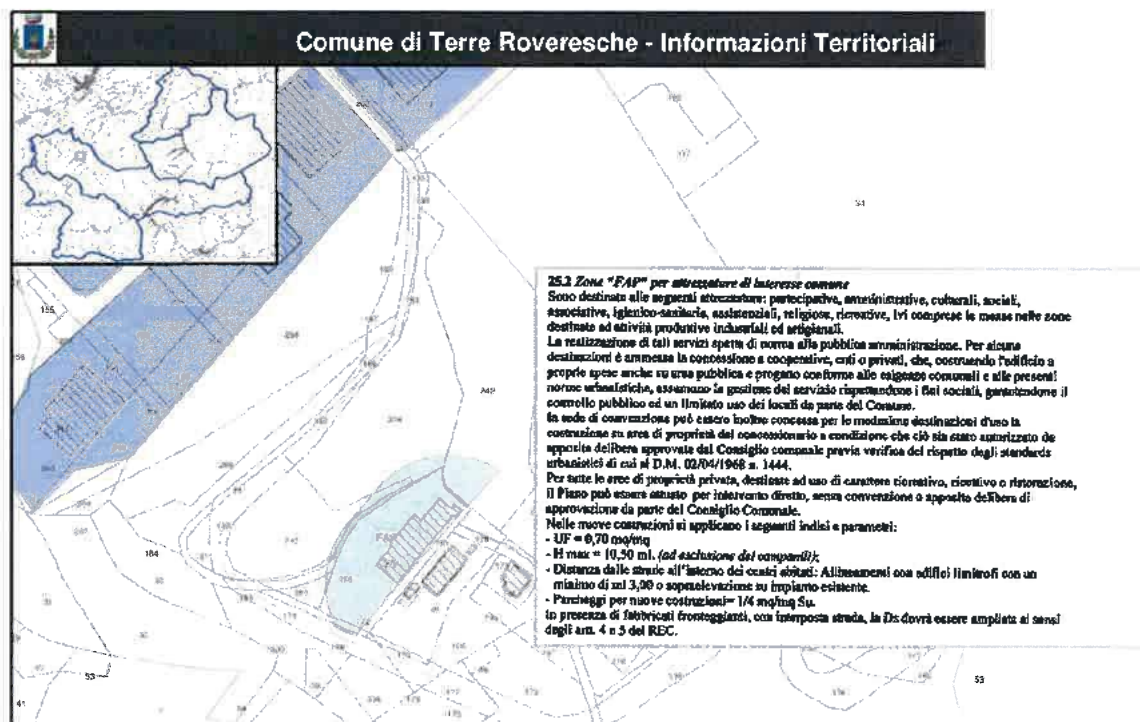
Nella stima, lo scrivente ha incluso anche i terreni agricoli. Come si evince dalla foto aerea sovrapposta alla mappa catastale, alcuni di essi sono completamente asfaltati e utilizzati come parcheggio del ristorante, mentre altri sono coltivati a vigna.

Nel confronto della planimetria catastale con quanto rilevato in loco, si sono riscontrate

alcune difformità:

- Piano terra, tutti i vani ricavati sul retro dell'immobile, sotto le scale di servizio antincendio, fino al confine con un'altra proprietà, ovvero, locale deposito di servizio della cucina, delle sale da pranzo ed il locale pizzeria, non risultano essere presenti nella planimetria catastale; inoltre, gli stessi sono realizzati con strutture precarie.
- Piano terra Il servizio igienico per disabili non è dotato di antibagno, pertanto, a giudizio dello scrivente, non è conforme alle norme igienico-sanitarie.
- La tettoia/gazebo realizzata sulla corte esterna risulta, vicino all'ingresso del fabbricato e a confine con la parte destinata a parcheggio, di avere una porzione in più rispetto a quanto indicato in planimetria.
- Al piano primo, in planimetria è presente una serie di pilastri non rilevate alla data del sopralluogo; pertanto, è necessario verificare, in base al titolo edilizio rilasciato e alla pratica presso il Genio Civile, se tale assenza è attribuibile a un errore nella redazione della planimetria o se non è stata presentata alcuna variante edilizia e variante strutturale.
- Sempre al piano primo, si riscontra una piccola incongruenza dovuta alla presenza di una porta a servizio della compartimentazione di un locale adibito a deposito con ufficio
- I parcheggi esterni sono stati realizzati su aree ancora non censite al catasto terreni, pertanto è necessario verificare se, considerando che solo l'area di sedime del fabbricato e una parte dell'ingresso rientrano nella destinazione urbanistica FAP (ovvero attrezzature di interesse collettivo), mentre i terreni rientrano nella destinazione agricola, siano legittimati o meno dal punto di vista edilizio.

Di seguito si allega stralcio PRG e NTA



La ditta proprietaria ha trasmesso attestato di prestazione energetica (APE) redatto dal Perito Industriale Sabbatini Andrea e trasmesso alla Regione Marche con prot. 0547843/01/06/2020/R_MARCHE/GRM/CRB/A/440.110.30/2020/CRB/6. L'immobile ricade in Classe Energetica D con lpe 474.574.

In base alla documentazione pervenuta l'immobile sembra essere in affitto alla Società "TRIS S.R.L." con sede in Terre Roveresche (PU), località Orciano di Pesaro, Via Schieppe Angelica, 24

Superficie commerciale ristorante e bar "Tris" – appartamento a servizio del ristorante
terreni agricoli destinati a parcheggio e vigna

Particella	destinazione	mq. effettivi	indice mercantile	Sup. commerciale	Totale
279 sub.2	appartamento	151	100,00%	151	
	terrazzo cucina	5	25,00%	1,25	
	terrazzo pianerottolo ingresso	13	25,00%	3,25	
	loggia ingresso	4	35,00%	1,4	
279 sub. 3	magazzino interrato	365	50,00%	182,5	
	magazzino interrato	190	50,00%	95	
	ristorante pt	723	100,00%	723	
	loggia ingresso	20	35,00%	7	
	loggia esterna	333	35,00%	116,55	
	passavivande	2,36	10,00%	0,236	
	ristorante piano secondo	649	100,00%	649	
	balconi	80	25,00%	20	
	terreno pertinenziale	2357	10,00%	235,7	
170	terreno Ingresso	91	10,00%	9,1	
276	terreno parcheggio	9	10,00%	0,9	
277	terreno parcheggio	227	10,00%	22,7	
280	terreno parcheggio	188	10,00%	18,8	
222	terreno parcheggio /vigna	2821	5,00%	141,05	
224	terreno vigna	5750	5,00%	287,5	
				mq. 2665,936	

Consultando gli annunci delle aste online del tribunale di Pesaro, sono stati individuati due immobili soggetti a procedura di asta immobiliare, il cui prezzo al metro quadrato è stato indicato essere di circa € 1.000,00. Si tratta dell'asta immobiliare 267/2016 e dell'asta immobiliare 10/2020. Dopo le ricerche effettuate, si ritiene, tenendo conto dello stato di conservazione e della posizione, nonché considerando che gli immobili in asta saranno probabilmente venduti a un prezzo notevolmente inferiore rispetto alla stima iniziale (non essendo già stati aggiudicati in aste precedenti), che l'immobile oggetto di perizia possa essere valutato a € 650,00 al metro quadro.

mq. 2.665,936 x 650,00 €/mq. = € 1.732.858,40 arrotondato € 1.730.000,00

Da tale valore si detraggono i costi relativi all'eventuale rilievo per la verifica urbanistica dell'immobile, ovvero se le dimensioni rientrano nel 2% della superficie e nel 10% del volume, le partizioni interne e i prospetti, nonché l'eventuale pratica dei Vigili del Fuoco, spese tecniche, urbanistiche (sanzioni amministrative) e catastali per un'eventuale sanatoria o il ripristino delle porzioni non conformi, che il sottoscritto quantifica in € 30.000,00. Pertanto, il valore del fabbricato è pari a:

Valore Immobile € 1.700.000,00

Lotto 3

Via Pian di Rose civ.2.appartamento piano terra

Foto aerea sovrapposta alla mappa catastale compendio immobiliare



Foto aerea compendio immobiliare evidenziato in rosso



Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rend.
4	472	1	BCNC			
4	472	2	C/6	U	15mq.	23,24
4	472	3	A/2	2	5,5 vani	369,27
4	472	4 *	A/2	2	5,5 vani	369,27

- Planimetria catastale garage distinto al F. 4 di Sant' Ippolito P. 472 Sub. 2 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Pesaro -Urbino in data 29/04/2008 e assunta al numero di protocollo PS 0070334 (allegato 23)
- Planimetria catastale appartamento distinto al F. 4 di Sant' Ippolito P. 472 Sub. 3 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Pesaro - Urbino in data 29/04/2008 e assunta al numero di protocollo PS 0070334 (allegato 24)
- Planimetria catastale appartamento distinto al F. 4 di Sant' Ippolito P. 472 Sub. 4 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Pesaro - Urbino in data 29/04/2008 e assunta al numero di protocollo PS 0070334 (allegato 25)
- Dimostrazione ed elenco subalterni depositati all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Pesaro - Urbino in data 29/04/2008 e assunta al numero di protocollo PS 0070344 (allegati 26)

Fabbricato ex colonico situato nella zona di Pian di Rose di Sant'Ippolito, ai margini della zona industriale. L'edificio è composto da due unità immobiliari destinate a civile abitazione, con un locale garage e un accessorio posto sulla corte pertinenziale destinato a forno e pollaio. L'immobile, risalente agli inizi del secolo scorso, ha una struttura portante in muratura con solai in sup. Presumibilmente, la copertura è realizzata con travi in legno; alla data della visita non era possibile verificarlo poiché il piano secondo sembrava essere controsoffittato con conuccciato o cartongesso.

Il fabbricato è suddiviso come segue: l'appartamento al piano terra è composto da ingresso, angolo cottura, cucina, 3 camere da letto, disimpegno e bagno. Dal locale cucina/pranzo si accede a un ampio vano destinato a deposito. A servizio dell'unità, esternamente è presente una piccola loggia. Il piano primo, accessibile dalla scala in ferro con pedata in lastre di cemento, è suddiviso in soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere da letto e servizio igienico. Sia dal vano cucina che dal soggiorno si accede all'ampio terrazzo ricavato sulla copertura del locale deposito del piano terra.

A servizio dell'unità, sull'ampia corte pertinenziale in comune con il piano terra, è presente un accesso in muratura destinato a forno, ripostiglio e pollaio. La corte pertinenziale a servizio delle due unità immobiliari è recintata solo a confine con le strade esistenti, mentre non è recintata verso i terreni di altra proprietà. L'accesso all'intero complesso immobiliare avviene attraverso un cancello in ferro lungo via Pian di Rose.

Le rifiniture interne sono con pavimenti in cotto di colore scuro al piano terra mentre in cotto di colore chiaro al piano primo, materiale utilizzato anche per l'ampio terrazzo. I servizi igienici di entrambi i piani, sono dotati degli usuali sanitari con doccia p, pavimenti e rivestimenti in cotto.

L'impianto di riscaldamento, per entrambe le unità immobiliari, è alimentato da caldaia a gas metano ed elementi radianti in alluminio va verificata manutenzione e conformità caldaia.

L'impianto elettrico è presente, ma è necessario verificarne la conformità alle attuali normative.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, mentre pareti e soffitti interni sono tinteggiati a tempera, sempre con colorazione bianca.

Tutte le rifiniture interne sembrano risalire agli anni '90, ma versano in uno stato di pessima conservazione e manutenzione.

Per ulteriori dettagli sulle rifiniture, si rimanda alla documentazione fotografica

allegata (allegato 27)

Il garage esterno, così come l'accesso destinato a forno, non ha subito alcuna ristrutturazione.

Esternamente, l'edificio risulta tinteggiato con una colorazione rosa, ma si trova in pessimo stato di manutenzione, così come gli infissi esterni in legno dotati di vetrocamera con sistema oscurante a persiane.

Sulla corte pertinenziale erano presenti alcuni alberi da frutto, mentre a confine con le strade comunali erano presenti alcune querce.

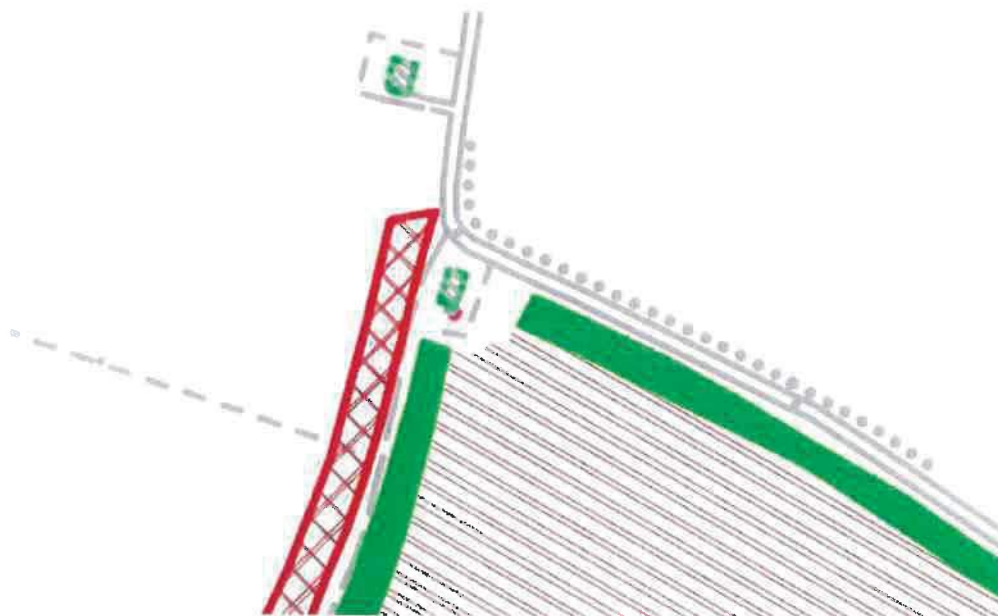
Alla data della visita, l'immobile era libero.

Per entrambe le unità immobiliari, la proprietà non ha fornito la certificazione energetica.

Alla data della visita, le planimetrie catastali erano conformi allo stato dei luoghi per una eventuale vendita; tuttavia, è comunque necessario verificare la conformità urbanistica, considerando la possibilità che l'immobile non fosse originariamente suddiviso in due unità immobiliari e in merito alla ristrutturazione avvenuta presumibilmente nei primi anni del 2000, (ultimo accatastamento depositato 2008).

Il fabbricato si compone di tre unità immobiliari con scoperto comune ed esattamente : sub. 2 (garage al piano terra), sub. 3 (appartamento al piano terra) , sub. 4(appartamento al piano primo con accessorio al piano terra), sub. 1 scoperto comune a tutte le unità immobiliari.

Il PRG del Comune di Sant' Ippolito identifica l'area dove ricade il fabbricato e il terreno pertinenziale come ZONA AGRICOLA "E" le cui norme tecniche sono riportate all' ART. 18 delle . Si seguito si allega stralcio PRG.



Superficie Commerciale

Particella	locali	mq. effettivi	indice mercantile	sup. commerciale	Totale
472 sub. 2	garage	17	50,00%	8,5	
472 sub. 3	appartamento pt	147	100,00%	147	
	loggia p.t	2	35,00%	0,7	
472 sub. 4	appartamento p.1	104	100,00%	104	

	terrazzo	39	25,00%	9,75
	balcone ingresso	6	25,00%	1,5
	ripostiglio esterno forno	23	50,00%	11,5
472 sub. 1	corte pertinenziale	1983	2,00%	39,66

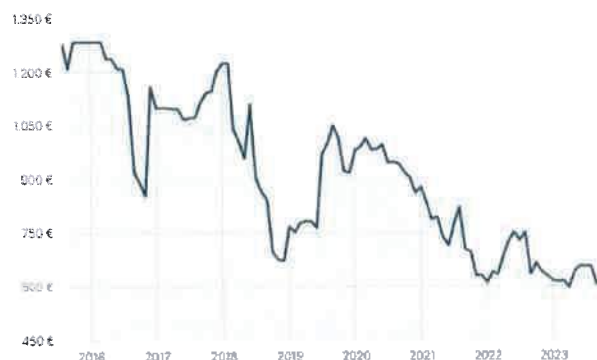
mq. 322,61

Consultando gli annunci immobiliari e il sito immobiliare.it, è emerso che il prezzo medio di vendita nell'ultimo mese per immobili ad uso civile abitazione nell'area di Sant' Ippolito attestava tra i € 600,00 e € 700,00 al mq, in linea con gli stessi valori già indicati per il comune di Terre Roveresche. Come evidenziato nella tabella allegata, si osserva che i prezzi degli immobili sono in costante diminuzione dal 2016. Considerando l'attuale contingenza economica, caratterizzata dal tasso dei mutui in costante aumento, dalla guerra in Ucraina e in Israele e dall'inflazione, si prevede che il valore al mq subirà ulteriori cali.

Andamento dei prezzi degli immobili a Sant'Ippolito

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Sant'Ippolito, sia in vendita sia in affitto.

③ Prezzo medio vendita (€/m²)



A Novembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 649 al metro quadro, con un aumento del 1,72% rispetto a Novembre 2022 (638 €/m²). Negli ultimi 2 anni il prezzo medio all'interno del comune di Sant'Ippolito ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2022, con un valore di € 749 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 584 al metro quadro.

A seguito delle ricerche effettuate, si ritiene, considerato il pessimo stato conservativo e la posizione nelle immediate vicinanze della zona industriale, che possa essere valutato in € 300,00/mq.

$$\text{mq. } 322,61 \times € 300,00 = € 96.783,00 \text{ arrotondato } € 95.000,00$$

Da tale valore si detraggono i costi relativi alla verifica urbanistica dell'immobile, ovvero se le dimensioni rientrano nel 2% della superficie e nel 10% del volume, nonché spese tecniche, urbanistiche e catastali per l'eventuale sanatoria, che il sottoscritto stima in € 5.000,00. Pertanto, il valore del fabbricato è pari a € 90.000,00.

Valore Immobile € 90.000,00

Comune di Fano

Lotto 4

Fabbricato di civile abitazione e terreni pertinenti siti nel Comune di Fano Via Amm. Cappellini civ. 36

Foto aerea sovrapposta alla mappa catastale compendio immobiliare



Foto aerea



Catasto Fabbricati (allegato 28)

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Cons.	Rend.
121	267	A/2	2	10,5 vani	976,10

- Planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Pesaro - Urbino in data 12/12/1979 e assunta al numero di protocollo 3578 (allegato 29)



0 1 23 059063 489 7

Catasto Terreni (allegato 28)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup.	R.D.	R.A.
121	161	prato	1	485	1,13	0,50
121	162	Inc. Prod.	U	1280	0,13	0,07
121	171	Vigneto	3	685	5,84	3,89
121	172	Vigneto	3	1055	8,99	5,99

Particelle individuabili nella "Foto aerea sovrapposta alla mappa catastale" precedentemente allegata (pag. 30).

L'immobile, a due piani fuori terra più sottotetto, costituisce un'unica unità immobiliare ed è situato nella località balneare di Torrette di Fano, nelle immediate vicinanze del mare. Presumibilmente realizzato alla fine degli anni '70 con una struttura mista (muratura e cemento armato) tipica di quel periodo, alla data della visita presentava le stesse rifiniture interne ed esterne della sua costruzione originaria. L'immobile è così suddiviso:

Piano Terra: con un'altezza di 2.40 metri, presenta quattro ampi vani destinati a ripostiglio/sbrogliaio, un servizio igienico e un piccolo ripostiglio.

Primo Piano: accessibile sia internamente dal piano terra che esternamente dalla scala posizionata sul fianco sinistro. È composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina con piccolo balcone, due camere da letto e un servizio igienico. Dal soggiorno si accede a un ampio balcone con vista mare.

Sottotetto: accessibile tramite una piccola scaletta dal vano cucina, presenta un'altezza nel punto più alto di circa 1.80 metri e nel punto più basso di circa 20 centimetri, adibito a ripostigli.

Le rifiniture interne, sia al piano terra che al primo piano, sono realizzate con marmettoni di graniglia tipici della fine degli anni '70, ad eccezione del pavimento in battuto di cemento nel vano con porta carrabile al piano terra. I rivestimenti dei servizi igienici sono in piastrelle di ceramica dimensioni 20x20.

Sicuramente concepita a suo tempo come casa per le vacanze estive, non è presente l'impianto di riscaldamento, e la fornitura di acqua calda è garantita da un boiler elettrico posizionato nel bagno. È presente l'impianto elettrico sottotraccia, da verificare per la conformità alle attuali normative.

La scala interna che collega il piano terra al piano primo, realizzata in opera, è rivestita con moquette a pelo corto, mentre la scala di collegamento tra il primo piano e il sottotetto è realizzata con marmettoni in cemento.

Gli infissi interni, sia del piano terra che del primo piano, sono in legno tamburato liscio di colore azzurro.

Come già menzionato in precedenza, il piano sottotetto è allo stato grezzo, e al suo interno è presente, come d'uso negli anni '70, la cisterna di raccolta dell'acqua in eternit, così come sono visibili le canne fumarie della cucina anch'esse in eternit.

Esternamente, l'immobile risulta completamente intonacato e tinteggiato con doppia colorazione: salmone per la parte del primo piano e giallo scuro per la porzione del piano terra. L'intonaco esterno, in prossimità degli spigoli del fabbricato, presenta varie lesioni verticali.

sicuramente causate dall'ingrossamento a causa della ruggine dei ferri sottostanti, problema accentuato dalla vicinanza al mare e quindi dalla salsedine. Gli infissi esterni sono in legno colorati di azzurro dotati di vetro, con sistema oscurante con tapparelle avvolgibili anch'esse di colore azzurro. I portoni di accesso ai vani al piano terra e al piano primo sono in legno.

Per ulteriori dettagli sulle rifiniture, si rimanda alla documentazione fotografica allegata (allegato 30)

Fanno parte dell'area pertinenziale all'immobile anche le particelle 161, 162, 171 e 172 del Foglio 121 di Fano, censite ancora al catasto terreni. Sulla particella 171, che fronteggia via Amm. Cappelini, è presente l'ampio accesso carrabile al fabbricato, mentre sulla particella 162 e in parte anche sulla particella 172 è presente un ampio piazzale asfaltato, che sicuramente in passato era utilizzato come campo da tennis e pallavolo. Si evidenzia inoltre la presenza a cavallo delle particelle 171 e 172 di un palo elettrico i cui cavi sospesi danno elettricità sia al fabbricato oggetto di stima che a quelli limitrofi, linea elettrica che crea una servitù di passaggio. Sui terreni sono presenti diverse essenze arboree di cui il sottoscritto non è in grado di indicare se protette o meno. Alla data della visita sulla particella 172 era parcheggiata una roulotte. Sul retro dell'immobile è presente, come era in uso negli anni '70 per i fabbricati nelle vicinanze del mare, una fontana a fioriera dove erano soliti poi mettere dei pesci rossi. L'intero complesso immobiliare, fabbricato e terreni, risulta recintato; va evidenziato che la recinzione lungo via Cappelini, costituita da rete in ferro plastificata sorretta da pali in cemento, si trova in pessimo stato di conservazione.

Nella raffrontata la documentazione catastale con lo stato dei luoghi si è rilevato che al piano terra non è più presente parte della tramezzatura che divide l'ingresso dal vano sbroglio; inoltre, non si trova riscontro della pavimentazione realizzata sulle particelle agricole. In caso di vendita dell'immobile, va pertanto verificata, come già evidenziato in premessa, la conformità urbanistica.

L'immobile e i terreni pertinenti ricadono nel PRG di Fano come area B1.3 Zone residenziali saturate con conservazione della superficie utile. Area dove non sono ammessi ampliamenti. Porzione delle particelle 171 e 172 ricadono nel rispetto ferroviario della ferrovia mentre quasi per l'intera superficie sia la particella 162 che la particella 172 ricadono nel vincolo paesaggistico. Si allega Stralcio PRG di Fano.



Art. 27

B1.3 - Zone residenziali sature con conservazione della superficie utile.

1. Le zone B1.3 sono zone residenziali sature caratterizzate da differenti densità fondiarie in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria; dovendo prevedere gli interventi in conservazione della SUL esistente, anche se afferente a diverse destinazioni funzionali.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

HMAX = 9,50 m	Altezza massima degli edifici
IPE = 0,20 mq/mq	Indice di permeabilità

Sono ammesse maggiori altezze per giungere al rispetto delle prescrizioni obbligatorie (es. prescrizioni relative all'altezza minima ed ai requisiti igienico - sanitari principali dei locali di abitazione definiti con il D.M. sanità 5 luglio 1975).

Superficie commerciale

Particella	Destinazione	mq. effettivi	indice mercantile	sup. commerciale	totale
267	Locali deposito - rip p.t	126	50,00%	63	
	loggia p.t fronte	17,5	35,00%	6,125	
	loggia p.t fianco dx	3	35,00%	1,05	
	appartamento p1	125	100,00%	125	
	Porzione balcone coperto fronte	5	35,00%	1,75	
	loggia ingresso fx	1,4	35,00%	0,49	
	balcone fronte	14	25,00%	3,5	
	balcone fianco sx	3	25,00%	0,75	
	pianerotto ingresso	3	25,00%	0,75	
	sottotetto hm 1,00	124	10,00%	12,4	
	corte pertinenziale	639,5	10,00%	63,95	
161	corte pertinenziale terreno c.t.	485	10,00%	48,5	629,265
162	corte pertinenziale terreno c.t.	1280	10,00%	128	
171	corte pertinenziale terreno c.t.	685	10,00%	68,5	
172	corte pertinenziale terreno c.t.	1055	10,00%	105,5	

Consultando gli annunci immobiliari su casa.it e immobiliare.it, sono stati individuati in zona Torrette/Metaurilia due fabbricati in vendita, come specificato nelle seguenti inserzioni:



Villa unifamiliare, buono stato, 170 m², Metaurilia - Tombaccia, Fano
Fano - Metaurilia - Tombaccia

€ 150.000 3+1 170 m² 3 bagni

<https://www.immobiliare.it/annunci/105507731/>

Appartamento in Vendita in Via della Tombaccia 88 a Fano

Tombaccia

ASTA da € **109.242** tua da € **367/mese** 268 mq 11 locali 1 bagno



Foto

Italiano English

ABITAZIONE BIFAMILIARE CON AMPIO TERRENO IN ASTA



<https://www.casa.it/immobili/46807149/>

Decurtando i prezzi in pubblicità di vendita del 10%, quale margine di trattativa si è rilevato nel primo immobile potrebbe avere un prezzo medio di vendita pari a circa €800,00/mq, mentre il secondo un prezzo medio di circa € 400,00/mq. Considerata la divergenza dei prezzi, probabilmente dovuta anche alla diversa posizione degli immobili (il secondo sembrerebbe posizionato lungo la statale adriatica, mentre il primo più nelle vicinanze del mare), si ritiene che il fabbricato oggetto di perizia possa essere valutato, anche considerando il mediocre stato conservativo, a circa € 600,00/mq.

$\text{mq. } 629,269 \times 600,00 = € 377.561,40$ arrotondato € **375.000,00**

Da tale valore si detraggono i costi relativi alla verifica urbanistica dell' immobile, ovvero se le dimensioni rientrano nel 2% della superficie e nel 10% del volume nonché spese tecniche, urbanistiche (sanzioni amministrative) e catastali per l' eventuale sanatoria , che il sottoscritto ritiene di quantificare in € 15.000,00 pertanto il valore del fabbricato è pari ad € **360.000,00**

Valore Immobile € 360.000,00

Comune di Ravenna**Lotto 5**

Immobili ubicati in Comune di Ravenna Loc. Savio Via Dismano, 219

Foto aerea sovrapposta alla mappa catastale compendio immobiliare

**Dati Catasto Fabbricati (allegato 31)**

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Zona cens.	Piano	Classe	Cons.	Rend.
S	10	107	1	BCNC		T			
S	10	107	3	D/1	3	T			86,76
S	10	107	5	D/3	3	T-1-2			80836,00
S	10	107	6	A/3	2	T-2	2	8,5 vani	702,38
S	10	107	7	A/10	2	T-2	2	4,0 vani	1332,46

- Planimetria catastale cabina trasformazione e cabine elettriche distinti al F. 10 P. 107 Sub. 3 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Ravenna in data 10/95 e assunta al numero di protocollo 6522/95 (allegato 32)
- Planimetria catastale locale da ballo distinto al F. 10 P. 107 Sub. 5 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Ravenna in data 17/06/2006 e assunta al numero di protocollo RA 0055659 (allegato 33)
- Planimetria catastale appartamento distinto al F. 10 P. 107 Sub. 6 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Ravenna in data 09/02/2000 e assunta al numero di protocollo n.19425 (allegato 34)
- Planimetria catastale ufficio distinto al F. 10 P. 107 Sub. 7 depositata all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Ravenna in data 09/02/2000 e assunta al numero di protocollo n.19425 (allegato 35)
- Dimostrazione ed elenco subalterni depositati all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Ravenna in data 09/02/2000 e assunto al numero di protocollo n.19425 (allegati 36)

Catasto Terreni (allegato 31)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup.	R.D.	R.A.
10	113	Sem.	3	135	0,71	0,80
10	268	Sem.	3	937	4,94	5,57
10	269	Sem.	3	157	5,84	3,89
18	152	Sem.	3	4576	23,96	27,00
11	50	Sem.	3	8820	46,49	52,38

Particelle individuabili nella "Foto aerea sovrapposta alla mappa catastale" precedentemente allegata (pag.35)

Il locale da ballo, situato nella zona pianeggiante di Savio di Ravenna, fu costruito alla fine degli anni '70 da Raoul Casadei, che lo denominò "Cà del Liscio" e divenne un punto di ritrovo, soprattutto tra gli anni '80 e 2000, per la musica folcloristica romagnola. L'imponente struttura, in cemento armato con un design a quarto di cerchio, si sviluppa su tre piani fuori terra, il cui primo piano è una sala da ballo ad unica campata, non intervallata da colonne. L'intero edificio è circondato da un'ampia area destinata a parcheggi. Nell'area pertinenziale sono presenti piccoli locali tecnici come cabine di trasformazione, locale caldaia, generatore autoclave e altri locali tecnici. La valutazione del bene, che comprende anche due unità immobiliari a servizio dello stesso (un appartamento e un ufficio), tiene conto delle aree censite ancora al Catasto Terreni, precisamente le particelle 113, 268 e 269 del foglio 10 che risultano essere un fosso, particella 152 del foglio 18 che fan parte integrante del parcheggio limitrofo al fabbricato, e la particella 50 del Foglio 11 prospiciente l'ingresso dell'immobile che, seppur accatastata ai terreni, risulta completamente asfaltata e utilizzata come parcheggio per il locale da ballo.

Durante la visita, l'edificio mostrava tutte le caratteristiche tipiche dei locali da ballo, con il piano terra che comprendeva un imponente ingresso dotato di guardaroba, biglietteria, aree relax con divani e poltroncine, diverse piste da ballo, un'area fumatori, zone bar e cambuse, oltre a numerosi servizi igienici per uomini, donne e il personale. Erano presenti anche locali tecnici e palchi vari dove si esibivano complessi musicali in base ai generi.

Il primo piano, accessibile sia internamente che tramite ampie scale esterne, e servito anche da un ascensore che conduce fino al piano sottotetto, era anch'esso adibito a locale da ballo, con posti relax disposti su vari livelli e una struttura tipica ad anfiteatro, priva di pilastrature che rendono maggiormente fruibile l'area e utilizzabile anche per concerti. In questo piano, oltre a numerosi servizi igienici per uomini e donne, erano presenti vari locali, tra cui guardaroba, cambusa e locali tecnici. Alla data del sopralluogo, questo piano era dedicato alla musica per giovani, mentre il piano terra era riservato alla musica romagnola e ai balli di gruppo.

Il terzo piano, accessibile tramite scale interne e ascensore, ospitava locali di servizio tecnici, impiantistici, una sala artisti, depositi e vani per la conservazione di attrezzi per la manutenzione. Sempre al terzo piano si accedeva a vani adibiti ed accatastati come ufficio, da cui attraverso un disimpegno comune si raggiungeva un appartamento costituito da due corpi di fabbrica separati uniti da un ampio terrazzo. Sulla porzione adiacente all'ufficio, due vani erano destinati a letto con relativo bagno. Attraversando il terrazzo si accedeva all'appartamento principale con ampio soggiorno e angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto ed un bagno. L'accesso all'appartamento era garantito anche da un'ampia scala esterna.

Le rifiniture interne del locale da ballo erano tipiche delle discoteche, con pavimenti in marmo e graniglia di colore scuro, soffitti a specchio e servizi igienici principalmente dotati di turca, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle e ceramica di colore chiaro. Tutte le pareti erano tinteggiate con colorazioni scure, mentre gli infissi interni erano in legno tamburato di colore scuro. Molte aree erano controsoffittate o presentavano specchi o pannelli in lamiera forata. L'impianto elettrico e di illuminazione erano caratteristici dei locali da ballo, con lampade stroboscopiche, e erano presenti impianti di riscaldamento a gas metano con bocche canalizzate tipiche dei locali pubblici e condizionamento.

Nella zona ad uffici ed appartamenti, i pavimenti erano in ceramica di colore chiaro, le pareti e i soffitti erano tinteggiati a tempera sia di colore bianco che di altre tonalità pastello. Le porte interne erano in legno tamburato sia di colore chiaro che scuro. Esternamente l'immobile era tinteggiato con un colore rosa scuro ed era dotato di infissi in alluminio anodizzato con vetrocamera. Per il locale da ballo, tutte le porte esterne erano dotate di maniglione antipanico. Parte dei ballatoi esterni era coperta con tettoie con semplici pavimenti in fogli di carta catramata. Per ulteriori dettagli sulle rifiniture, si rimanda alla documentazione fotografica allegata (allegato 37)

Alla data della visita, internamente l'immobile si trovava in uno stato di manutenzione e conservazione discreto, mentre esternamente, sia per quanto riguarda la discoteca (soprattutto la parte sul retro) che gli edifici subalterni ad ufficio e appartamento, necessitavano di lavori di straordinaria manutenzione. Come già menzionato in precedenza, tutta l'area pertinenziale, comprese le particelle ancora accatastate al catasto terreni (ad eccezione delle particelle che risultano essere un fosso), è asfaltata. L'intera area pertinenziale è quasi del tutto recintata, così come anche la particella 50 adibita a parcheggi. Nell'effettuare un confronto tra le planimetrie catastali e quanto rilevato alla data della visita, le stesse, ad eccezione di qualche piccola

tramezzatura e di una porzione indicata al piano terzo come terrazzo, che risulta coperta da vecchia data, pertanto potrebbe essere un errore di scrittura, risultano conformi con lo stato di fatto.

Il Piano Regolatore Generale (PRG) di Ravenna individua l'area su cui ricade l'immobile come la partita 152 del catasto terreni, classificata come **RUE 2**.

Specifiche: Sistema delle dotazioni territoriali, Attrezzature e spazi privati di interesse pubblico, Attrezzature private, Locale, Servizi culturali, ricreativi, congressuali, per lo spettacolo, associativi e politici - Art.IV.3.4 Articolo Normativa: Art.IV.3.8 e in parte nel sistema Spazio rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR2 - Zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola Articolo Normativa: Art.VI.2.4

Il parcheggio realizzato sulla particella 50 ancora censita al Catasto terreni è classificato come: **RUE 2**

Specifiche: Sistema delle dotazioni territoriali, Spazi privati di sosta e di relazione, Parcheggi privati Articolo Normativa: Art.IV.3.10

Si allega estratto del PRG evidenziando inoltre che l'area risulta compresa in vari vincoli, tra cui quello paesaggistico e di rispetto stradale.





Si evidenzia che il PRG è in fase di modifica, ma comunque le aree dovrebbero mantenere la stessa destinazione.

Procedendo con una ricerca online nell'archivio urbanistica del Comune di Ravenna e consultando gli atti, è emerso che per gli immobili sottoposti a perizia sono stati depositati, negli ultimi anni, questi due titoli edilizi:

- Per il Sub. 5 pratica n° 156/2013 del 09/01/2013 prot. 3427/2013 del 10/01/2013 SCIA IN SANATORIA.
- Per l'intera particella 107 SCIA SUAP pratica 725/2015 del 10/02/2015

La ditta proprietaria ha trasmesso attestati di prestazione energetica (APE) relativi a tutte le unità immobiliari redatti dal Geom. Fussi Gabriele ed esattamente:

SUB. 5 (locale da ballo) classe energetica D EP 142,81 - APE n° 01350-015640-2020 rilasciato il 12/12/2019

SUB. 6 (appartamento) classe energetica F EP 222,01 - APE n° 01350-015635-2020 rilasciato il 12/12/2019

SUB. 7 (ufficio) classe energetica F EP 242,00 - APE n° 01350-015637-2020 rilasciato il 12/12/2019

In base alla documentazione pervenuta l'immobile sembra che gli immobili siano in parte in affitto alla Società "CA' DEL BALLO S.R.L." con sede a Ravenna (RA), Via Dismano, 219 e in parte alla soc. "NEXT S.R.L." con sede a Ravenna (RA), Via Dismano n. 219.

Superficie commerciale

Particella	destinazione	mq. effettivi	indice mercantile	mq. commerciali	Totale
107 sub. 3	cabine elettriche	29	10,00%	2,9	
107 sub. 5	locale da ballo	9820	100,00%	9820	
107 sub. 6	appartamento a servizio del locale da ballo	170	100,00%	170	
107 sub. 7	ufficio a servizio del locale da ballo	92	100,00%	92	
113	fosso	135	0,00%	0	
268	fosso	937	0,00%	0	

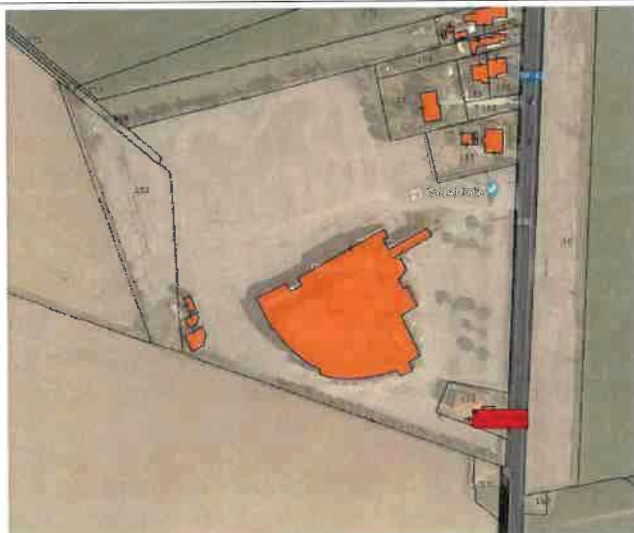
269 fosso	157	0,00%	0
152 parcheggio a servizio del locale da ballo	4546	10,00%	454,6
50 parcheggio a servizio del locale da ballo	8820	10,00%	882
			11.421,50

Il sottoscritto per la valutazione si è basato sulla stima redatta dal perito della BCC del Metauro che nel 2017 ha valutato l'intero complesso immobiliare, locale da ballo, accessori nonché terreni agricoli per un prezzo al metro quadro di superficie commerciale pari a € 750,00. Come già riportato per il locale da ballo "TRIS", considerando le variazioni nell'aspetto socio-economico, soprattutto dopo la pandemia, le persone non desiderano più chiudersi all'interno di locali, e la possibilità di spesa è diminuita a causa dell'aumento dell'inflazione, che ha colpito soprattutto i locali da ballo (molti in Romagna hanno dovuto chiudere, e alcuni sono stati demoliti, come nel caso del PARADISO di Rimini). Inoltre, le attuali guerre in corso in Ucraina e nella Striscia di Gaza (quest'ultima è iniziata proprio con l'attacco a una festa da ballo, senza dimenticare i tragici eventi che hanno colpito il locale francese Bataclan, tutti episodi che non spingono più a sentirsi tranquilli rinchiusi in locali affollati). Unitamente alla distinzione urbanistica dell'area in cui si trovano gli immobili, che non consente diverse destinazioni d'uso, e non da ultimo, la vetustà dello stesso, ci porta a ritenere congruo fissare il prezzo a € 400,00 al mq

mq. 11.421,50 x € 400,00/mq. = 4.568.600,00 arrotondato € 4.560.000,00

Da tale valore si detraggono i costi relativi all'eventuale rilievo per la verifica urbanistica dell'immobile ovvero se le dimensioni rientrano nel 2% della superficie e nel 10% del volume, le partizioni interne e prospetti nonché eventuale pratica dei VV.FF. spese tecniche, urbanistiche (sanzioni amministrative) e catastali per un eventuale sanatoria o il ripristino delle porzioni non conformi, nonché la verifica se il parcheggio realizzato sul terreno agricolo di cui alla particella 50 del Foglio 11 di Ravenna è stato autorizzato o meno dai vari enti, che il sottoscritto quantifica in € 60.000,00 pertanto il valore del fabbricato è pari a:

Valore Immobile € 4.500.000,00

Comune di Ravenna**Lotto 6****Foto aerea sovrapposta alla mappa catastale****Dati Catasto Fabbricati (immobile demolito - allegato 31)**

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Zona cens.	Piano	Classe	Cons.	Rend.
S	10	106	1	A/4	3	T	1	5,5 vani	218,72

- Planimetria catastale fabbricato di civile abitazione demolito depositata all'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Ravenna in data 21/03/1996 e assunta al numero di protocollo 1919/96 (allegato 38).

Si tratta di un fabbricato a due piani attualmente in corso di costruzione, realizzato dopo la demolizione di un precedente edificio a un solo piano. Poiché il vecchio fabbricato è stato demolito, il richiedente ha cercato di verificare la consistenza del nuovo edificio richiedendo i progetti depositati presso il Comune di Ravenna al progettista, ma non ha ricevuto alcuna risposta.

Al momento del sopralluogo, il fabbricato si presentava nel seguente stato: il piano terra, con un'altezza di 4,00 metri, era realizzato con una struttura perimetrale e pilastratura interna in cemento armato. I solai erano costituiti da elementi prefabbricati, e considerando le ampie porte realizzate in alluminio anodizzato e la mancanza di finestre, allo stato attuale può avere solo la destinazione a deposito. L'accesso al piano superiore è garantito da una ampia scala in marmo con vetrata panoramica, con pedata ed alzata in marmo, con accesso sia dall'esterno dell'immobile che internamente dal vano deposito. Il piano superiore, di dimensioni inferiori



rispetto al piano terra, presentava le caratteristiche di un appartamento.

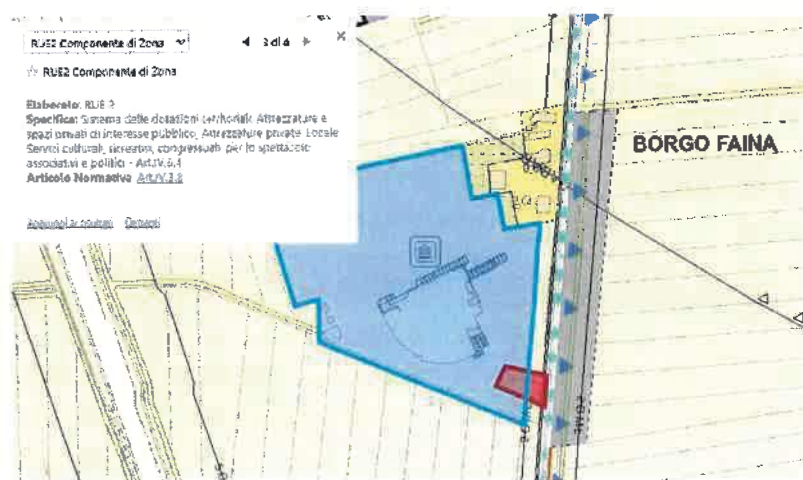
Alla data della visita, il piano terra era completamente allo stato grezzo, con pavimento in breccia. Il piano superiore mostrava pavimenti sia in gres porcellanato che in parquet.

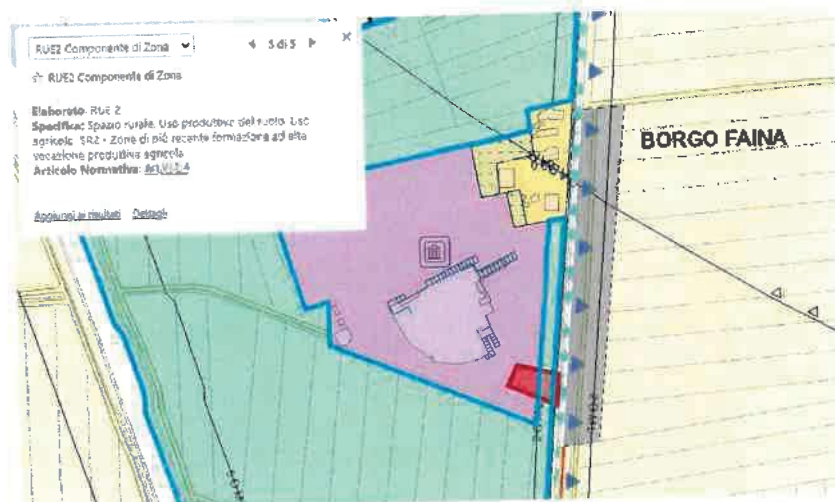
Esternamente, l'edificio era intonacato ma non ancora tinteggiato. Gli infissi esterni erano in alluminio anodizzato e dotati di vetrocamera, mentre il sistema oscurante comprendeva persiane anch'esse in alluminio anodizzato. Sia l'impianto elettrico che quello di riscaldamento risultavano molto indietro nel completamento. L'ampio balcone esterno era impermeabilizzato con fogli di carta catramata in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Per ulteriori dettagli sulle rifiniture, si rimanda alla documentazione fotografica allegata (allegato 39).

La ditta proprietaria ha inviato una valutazione peritale per la richiesta di mutuo del 2017, e dalla documentazione fotografica allegata emerge che già in tale data l'immobile si presentava nella stessa consistenza riscontrata alla data della visita. Inoltre, leggendo la perizia, è emerso che già dall'anno 2017 il Permesso di Costruire era scaduto.

Relativamente alla destinazione di PRG, RUE 2 la particella su cui ricade l'immobile ricade in parte nel Sistema delle dotazioni territoriali, Attrezzature e spazi privati di interesse pubblico, Attrezzature private, Locale, Servizi culturali, ricreativi, congressuali, per lo spettacolo, associativi e politici – Art.IV.3.4 e in parte nel sistema Spazio rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR2 - Zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola
Articolo Normativa: Art.VI.2.4

Si allegano estratti di PRG evidenziando inoltre che l'area risulta compresa in vari vincoli, tra cui quello paesaggistico e di rispetto stradale.:





Si evidenzia che il PRG è in fase di modifica, ma comunque le aree dovrebbero mantenere la stessa destinazione.

		Superficie commerciale			Totale
Particella	destinazione	mq. effettivi	indice mercantile	mq. commerciali	
	106 piano terra locale accessorio non completato	388	50,00%	194	mq. 387,28
	piano primo appartamento non completato	116	100,00%	116	
	terrazzo non completato	272	25,00%	68	
	corte pertinenziale	464	2,00%	9,28	

Il sottoscritto ha effettuato la valutazione basandosi sulla stima redatta dal perito della BCC del Metauro nel 2017, il quale ha valutato l'immobile in fase di costruzione a €250,00/mq per la parte ad accessorio e €500,00/mq. per la porzione ad appartamento.

Tuttavia, considerando che sono trascorsi sei anni dalla data della perizia, che l'immobile presenta segni di decadimento, e non si riesce a comprendere se è stato edificato a servizio del locale da ballo oppure a fabbricato autonomo, tenendo conto poi della situazione economica attuale, il sottoscritto ritiene di valutarlo, con l'attuale consistenza con un prezzo medio commerciale di €350,00/mq.

$$\text{mq. } 387,28 \times \text{€ } 350,00/\text{mq.} = 135.548,00 \text{ arrotondato € } 135.500,00$$

Da tale valore si detraggono i costi relativi al completamento della pratica urbanistica eventuale legge sul risparmio energetico (ex legge 10), pratica catastale (tipo mappale, accatastamento) e agibilità che il sottoscritto quantifica in € 30.000,00 pertanto il valore del fabbricato è pari a € 105.500,00

Valore Immobile € 105.500,00

Valutazione Complessiva per Singolo Comune

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1	€ 3.275.000,00
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 2	€ 1.700.000,00
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 3	€ 90.000,00
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 4	€ 360.000,00
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 5	€ 4.500.000,00
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 6	€ 105.500,00

Stima Totale **€ 10.040.500,00**

Ciò è quanto reputa e valuta il sottoscritto ad evasione dell' incarico ricevuto

Geom. Massimo Campanari



Pesaro 30 gennaio 2024

- Allegato 1 . Visura catasto fabbricati e terreni Comune Terre Roveresche
- Allegato 2 . Planimetria Catastale Foglio 1 Particella 83 Sub. 3 Magazzino
- Allegato 3 . Planimetria Catastale Foglio 1 Particella 83 Sub. 4 Appartamento
- Allegato 4 . Planimetria Catastale Foglio 1 Particella 118 Locale da Ballo
- Allegato 5 . Planimetria Catastale Foglio 1 Particella 147 Sub. 3 Ufficio
- Allegato 6 . Planimetria Catastale Foglio 1 Particella 147 Sub. 4 Ufficio
- Allegato 7 . Planimetria Catastale Foglio 1 Particella 147 Sub. 5 Appartamento
- Allegato 8 . Planimetria Catastale e dimostrazione subalterni Foglio 1 Particella 342 Area Urbana
- Allegato 9 . Planimetria Catastale e dimostrazione subalterni Foglio 1 Particella 343 Area Urbana
- Allegato 10 . Planimetria Catastale e dimostrazione subalterni Foglio 1 Particella 344 Area Urbana
- Allegato 11 . Planimetria Catastale e dimostrazione subalterni Foglio 1 Particella 345 Area Urbana
- Allegato 12 . Planimetria Catastale e dimostrazione subalterni Foglio 1 Particella 346 Area Urbana
- Allegato 13 . Planimetria Catastale e dimostrazione subalterni Foglio 1 Particella 347 Area Urbana
- Allegato 14 . Planimetria Elaborato Planimetrico con Elenco Subalterni Foglio 4 Particella 253 sub. 4 Area Urbana
- Allegato 15 Documentazione Fotografica Fabbricato di civile abitazione distinto al Foglio 1 Particella 83
- Allegato 17 Documentazione Fotografica Locale Polivalente (locale da ballo denominato " Tris")
- Allegato 18 . Documentazione Fotografica Fabbricato Polivalente destinato a uffici e civile abitazione (non accatastato)
- Allegato 19 . Planimetria Catastale Appartamento Foglio 4 Mapp. 279 Sub. 2
- Allegato 20 . Planimetria Catastale Ristorante Foglio 4 Mapp. 279 Sub. 3
- Allegato 21 . Documentazione Fotografica Ristorante e Appartamento F. 4 Particella 279

- Allegato 22 . Visura catasto fabbricati e terreni Comune Sant' Ippolito
- Allegato 23 . Planimetria Catastale Garage Foglio 4 map. 472 Sub. 2
- Allegato 24 . Planimetria Catastale Appartamento Foglio 4 map. 472 Sub. 3
- Allegato 25 . Planimetria Catastale Appartamento Foglio 4 map. 472 Sub. 4
- Allegato 26 . Dimostrazione Subalterni Foglio 4 map. 472
- Allegato 27 . Documentazione Fotografica Fabbricato ex colonico a 2 appartamenti piu' accessorio a garage e corte pertinenziale
- Allegato 28 . Visura Catasto Fabbricati e Terreni Fano loc. Torrette
- Allegato 29 . Planimetria Catastale Fabbricato Civile Abitazione Comune di Fano loc. Torrette Foglio 121 Map. 267
- Allegato 30 . Documentazione Fotografica Fabbricato Civile Abitazione Comune di Fano loc. Torrette
- Allegato 31 . Visura Catasto Fabbricati e Terreni Immobili Comune di Ravenna loc. Savio
- Allegato 32 . Planimetria Catastale Cabina Trasformazione e Cabine Elettriche Foglio 10 Map. 107 Sub. 3
- Allegato 33 . Planimetria Catastale Locale da Ballo Foglio 10 Map. 107 Sub. 5
- Allegato 34 . Planimetria Catastale Appartamento Foglio 10 Map. 107 Sub. 6
- Allegato 35 . Planimetria Catastale Ufficio Foglio 10 Map. 107 Sub. 6
- Allegato 36 . Dimostrazione Subalterni ed Elenco Subalterni Foglio 10 Map. 107
- Allegato 37 . Documentazione Fotografica locale da ballo - appartamento - ufficio - cabine elettriche - corte pertinenziale F. 10 map. 107
Parcheggio F. 11 Map. 50
- Allegato 38 . Planimetria Catastale Casa Foglio 10 Map. 106
- Allegato 39 . Documentazione Fotografica fabbricato non completato



TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

Verbale di asseverazione di perizia

cron.

1650



In data **02.02.2024**, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Pesaro, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il signor: **CAMPANARI MASSIMO** nato a **FANO** ___ il **18.07.1967**, residente a **PESARO** in via **TOMASINI 20** identificato con documento Patente di Guida n° **1P100420T** rilasciato da MIT-UCO il quale dichiara di essere iscritto **AL COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI PESARO - URBINO** al n° **1303**.

Esibisce la perizia dal lui effettuata in data **30.01.2024**, nell'interesse della ditta **IMMOBILIARE BRUNA di Angeletti Emanuele & C s.a.s.** e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

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

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

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

IL CANCELLIERE



IL CANCELLIERE
IL CANCELLIERE
Dr.ssa Bettina Volpini

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.



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

Data: 05/12/2023
Ora: 08:50:54
Numero Pratica: T42807/2023
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2023

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di TERRE ROVERESCHE (M379) provincia PESARO



Soggetto richiesto:

IMMOBILIARE BRUNA DI ANGELETTI EMANUELE & C. S.A.S. sede TERRE ROVERESCHE (PU)
(CF: 01133190411)

Totali immobili: di catasto fabbricati 16, di catasto terreni 15



Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)

Foglio 1 Particella 83 Subalterno 3

Indirizzo: VIA SCHIEPPE ANGELICA Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 448,90, Categoria C/6^o, Classe 1, Consistenza 212 m²

Dati di superficie: Totale: 185 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS) Foglio 1 Particella 83



Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)

Foglio 1 Particella 147 Subalterno 3

Indirizzo: VIA SCHIEPPE ANGELICA Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 673,98, Categoria A/10^{bi}, Classe U, Consistenza 3,0 vani

Dati di superficie: Totale: 115 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS) Foglio 1 Particella 147





Immobile di catasto fabbricati - n.3

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)

Foglio 1 Particella 147 Subalterno 4

Indirizzo: VIA SCHIEPPE ANGELICA Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.572,61, Categoria A/10^{b)}, Classe U, Consistenza 7,0 vani

Dati di superficie: Totale: 203 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS) Foglio 1 Particella 147



Immobile di catasto fabbricati - n.4

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)

Foglio 1 Particella 147 Subalterno 5

Indirizzo: VIA SCHIEPPE ANGELICA Piano 2

Dati di classamento: Rendita: Euro 336,99, Categoria A/2^{a)}, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Dati di superficie: Totale: 114 m² Totale escluse aree scoperte ^{d)}: 108 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS) Foglio 1 Particella 147



Immobile di catasto fabbricati - n.5

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)

Foglio 1 Particella 83 Subalterno 4

Indirizzo: VIA SCHIEPPE ANGELICA Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 738,53, Categoria A/3^{e)}, Classe 2, Consistenza 13,0 vani

Dati di superficie: Totale: 371 m² Totale escluse aree scoperte ^{d)}: 359 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS) Foglio 1 Particella 83



Immobile di catasto fabbricati - n.6

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)

Foglio 1 Particella 118

Indirizzo: VIA SCHIEPPE ANGELICA Piano T - 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 8.541,16, Categoria D/8ⁿ⁾

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS) Foglio 1 Particella 118



Immobile di catasto fabbricati - n.7

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)

Foglio 4 Particella 253 Subalterno 4

Indirizzo: VIA SCHIEPPE ANGELICA n. SNC Piano T

Dati di classamento: Categoria F/1⁹, Consistenza 880 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS) Foglio 4 Particella 253



Immobile di catasto fabbricati - n.8

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)

Foglio 4 Particella 285

Indirizzo: VIA SCHIEPPE ANGELICA n. SNC Piano T

Dati di classamento: Categoria F/1⁹, Consistenza 13965 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS) Foglio 4 Particella 285



Immobile di catasto fabbricati - n.9

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)

Foglio 1 Particella 342

Indirizzo: VIA SCHIEPPE ANGELICA n. SNC Piano T

Dati di classamento: Categoria F/1⁹, Consistenza 2155 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS) Foglio 1 Particella 342



Immobile di catasto fabbricati - n.10

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)

Foglio 1 Particella 343

Indirizzo: VIA SCHIEPPE ANGELICA n. SNC Piano T

Dati di classamento: Categoria F/1⁹, Consistenza 1362 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS) Foglio 1 Particella 343



Immobile di catasto fabbricati - n.11

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)

Foglio 1 Particella 344

Indirizzo: VIA SCHIEPPE ANGELICA n. SNC Piano T

Dati di classamento: Categoria F/1⁹, Consistenza 1800 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS) Foglio 1 Particella 344



Immobile di catasto fabbricati - n.12

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)

Foglio 1 Particella 345

Indirizzo: VIA SCHIEPPE ANGELICA n. SNC Piano T

Dati di classamento: Categoria F/1⁹, Consistenza 545 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS) Foglio 1 Particella 345



Immobile di catasto fabbricati - n.13

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)

Foglio 1 Particella 346

Indirizzo: VIA SCHIEPPE ANGELICA n. SNC Piano T

Dati di classamento: Categoria F/1⁹, Consistenza 2320 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS) Foglio 1 Particella 346



Immobile di catasto fabbricati - n.14

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)

Foglio 1 Particella 347

Indirizzo: VIA SCHIEPPE ANGELICA n. SNC Piano T

Dati di classamento: Categoria F/1⁹, Consistenza 3601 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS) Foglio 1 Particella 347



Immobile di catasto fabbricati - n.15

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)

Foglio 4 Particella 279 Subalterno 2

Indirizzo: VIA FONTI n. SNC Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 216,91, Categoria A/2^e, Classe 1, Consistenza 3,5 vani

Dati di superficie: Totale: 76 m² Totale escluse aree scoperte ^o: 75 m²

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS) Foglio 4 Particella 279



Immobile di catasto fabbricati - n.16

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)

Foglio 4 Particella 279 Subalterno 3

Indirizzo: VIA VILLE FONTI n. 35/BIS Piano S1-T - 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 17.300,00, Categoria D/8ⁿ

Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS) Foglio 4 Particella 279

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 16 - totale righe intestati: 1

1. IMMOBILIARE BRUNA DI ANGELETTI EMANUELE & C. S.A.S. (CF 01133190411) sede in TERRE ROVERESCHE (PU) Diritto di: Proprietà per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di TERRE ROVERESCHE (M379)

Numero immobili: 16 Rendita: euro 29.829,08 Vani: 31,0 Superficie: 26840 m²



Immobile di catasto terreni - n.17

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)
Foglio 1 Particella 80
Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 9,13; agrario Euro 5,71
Superficie: 1.473 m²
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1



Immobile di catasto terreni - n.18

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)
Foglio 4 Particella 128
Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,27; agrario Euro 0,17
Superficie: 45 m²
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2



Immobile di catasto terreni - n.19

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)
Foglio 4 Particella 1
Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,97; agrario Euro 1,29
Superficie: 332 m²
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2



Immobile di catasto terreni - n.20

Dati identificativi: Comune di TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)
Foglio 4 Particella 2
Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,39; agrario Euro 0,08
Superficie: 375 m²
Particella con qualità: QUERCETO di classe 2



Immobile di catasto terreni - n.21

Dati identificativi: Comune di **TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)**
Foglio **4** Particella **184**
Superficie: **291 m²**
Particella con destinazione: **RELIT STRAD**



Immobile di catasto terreni - n.22

Dati identificativi: Comune di **TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)**
Foglio **4** Particella **170**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,31**; agrario **Euro 0,28**
Superficie: **91 m²**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**



Immobile di catasto terreni - n.23

Dati identificativi: Comune di **TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)**
Foglio **4** Particella **222**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,15**; agrario **Euro 1,07**
Superficie: **344 m²**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **4**



Immobile di catasto terreni - n.24

Dati identificativi: Comune di **TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)**
Foglio **4** Particella **223**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,36**; agrario **Euro 0,33**
Superficie: **106 m²**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **4**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 2,48	Euro 27,68
Reddito agrario	Euro 0,74	Euro 18,17
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	2.400	3.350
Qualità	BOSCO MISTO	VIGNETO
Classe	1	2

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 17 al n. 31 - totale righe intestati: 1

1. IMMOBILIARE BRUNA DI ANGELETTI EMANUELE & C. S.A.S. (CF 01133190411) sede in TERRE ROVERESCHE (PU) Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di TERRE ROVERESCHE (M379)

Numero immobili: **15** Reddito dominicale: **euro 138,02** Reddito agrario: **euro 88,58** Superficie: **24.463 m²**

> Totale generale**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: **16** Rendita: **euro 29.829,08** Vani: **31,0** Superficie: **26840 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **15** Reddito dominicale: **euro 138,02** Reddito agrario: **euro 88,58** Superficie: **24.463 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 3,60

2807/2023

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

Data: 05/12/2023

Ora: 08:50:55

Numero Pratica: T42807/2023

Pag: 11 - Fine

m²

Legenda

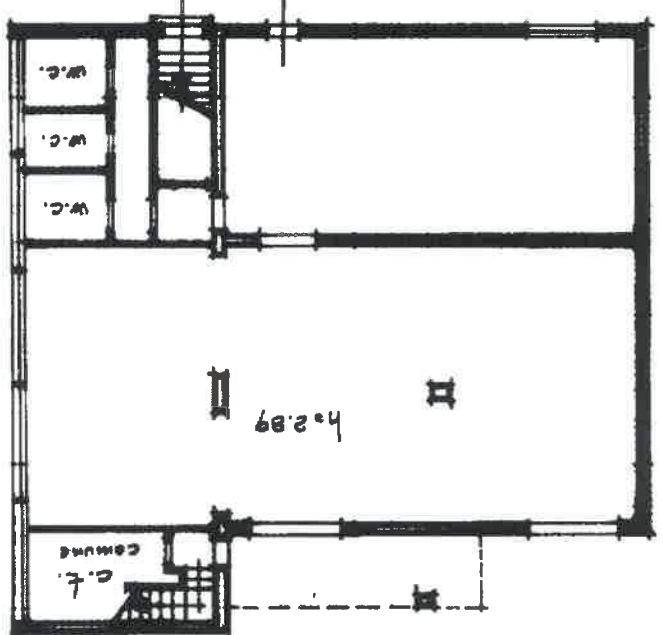
- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
- b) A/10: Uffici e studi privati
- c) A/2: Abitazioni di tipo civile
- d) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- e) A/3: Abitazioni di tipo economico
- f) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- g) F/1: Area urbana



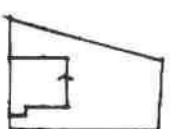
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. D. 2000-1988 12 APRILE 1988, N. 60)

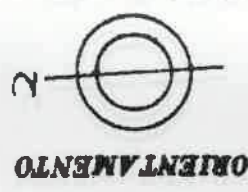
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Orciano di Pesaro
Ditta Angeli, Italo nato a Orciano di Pesaro il 23-11-1940
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pesaro



PIANO TERRA



F. 1
map. 83



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 27 Aprile 1988
PROT. N. 2924
F. 1
map. 83
sub 3

Completato dal Ing. Vito Ceccolini
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pesaro
DATA 26-4-86
Firma: Vito Ceccolini



ALLEGATO 2

File 1
sub 4
wpp. 83

Comptrols dat



Ministero dell'Economia
e delle Finanze
**Finanza
Entrate**

MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00

00031013 00010FEF W118V001
00001134 01/02/2024 BR 30:28
4578-00087 6FFC12AG7EB026C5
IDENTIFICATIVO : 01239590674432

0 1 23 059063 443 2

SCALA DI 1:200

ca. 1100

5070 TPO

P/ANO TERRA

PIANO PRIMO

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MINISTERO DELLE FINANZE

100 - 1000 - 1000

100
Like

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 391–397

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di Catania Via Schioppa
 Ditta Angeli nato a Catania di Pesaro 23-11-1940
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pesaro

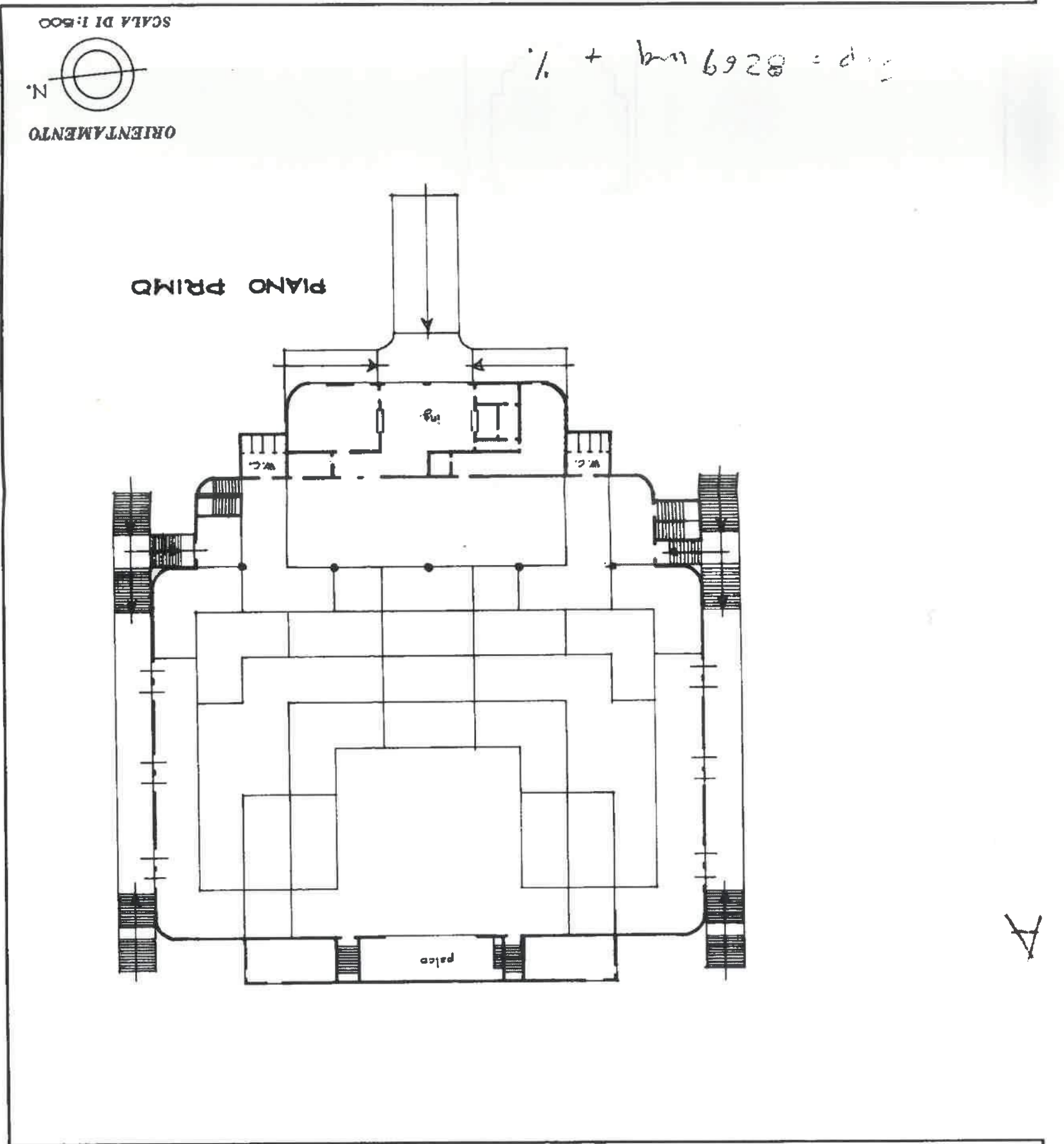
(K DEONBIO-2000 is a new, 2000)

Allegato 3



ALLEGATO 4

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 14 Marzo '93	PROT. No 446
F.to 1	mapp. 118
Firma: _____ DATA 18/1/93 Iscritto all'Albo dei geom. della Provincia di Pesaro geom. Bonda Moratti (Titol. Roma / segretario del settore) Compiuta dal	



Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pesaro

Ditta Angelotti, Italo n. a Orciano di Pesaro il 23-11-1940

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Orciano di Pesaro

Via Schiappe

(M. DECRETO-LEGE 18 APRILE 1939, N. 652)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

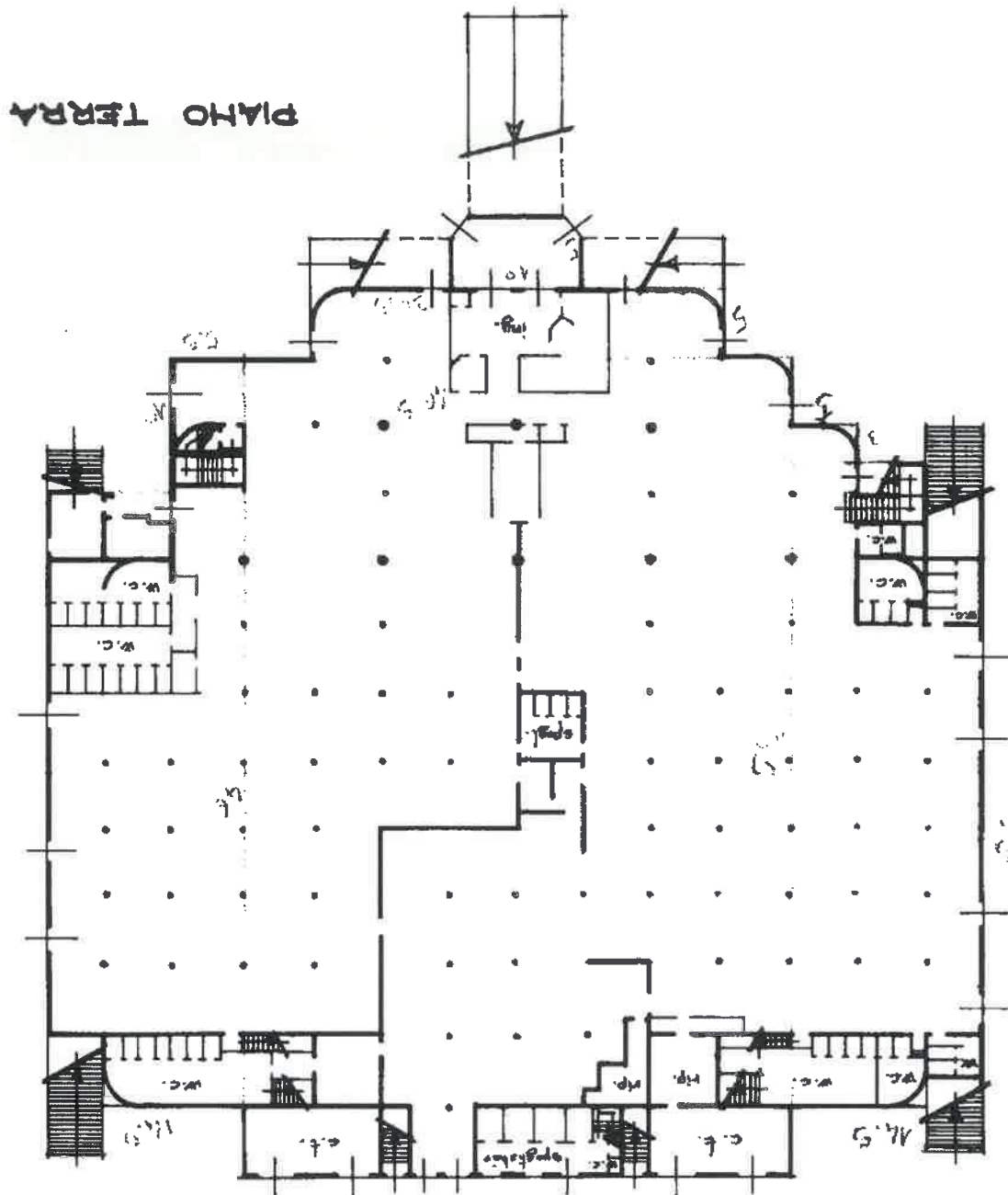
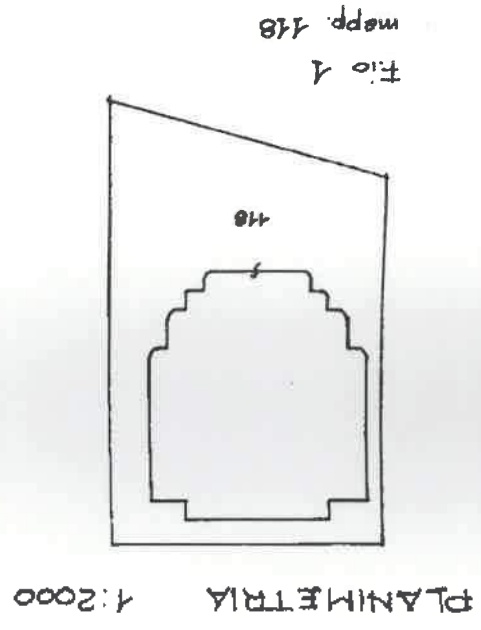
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

350 Lire

F. ng. vend. 488

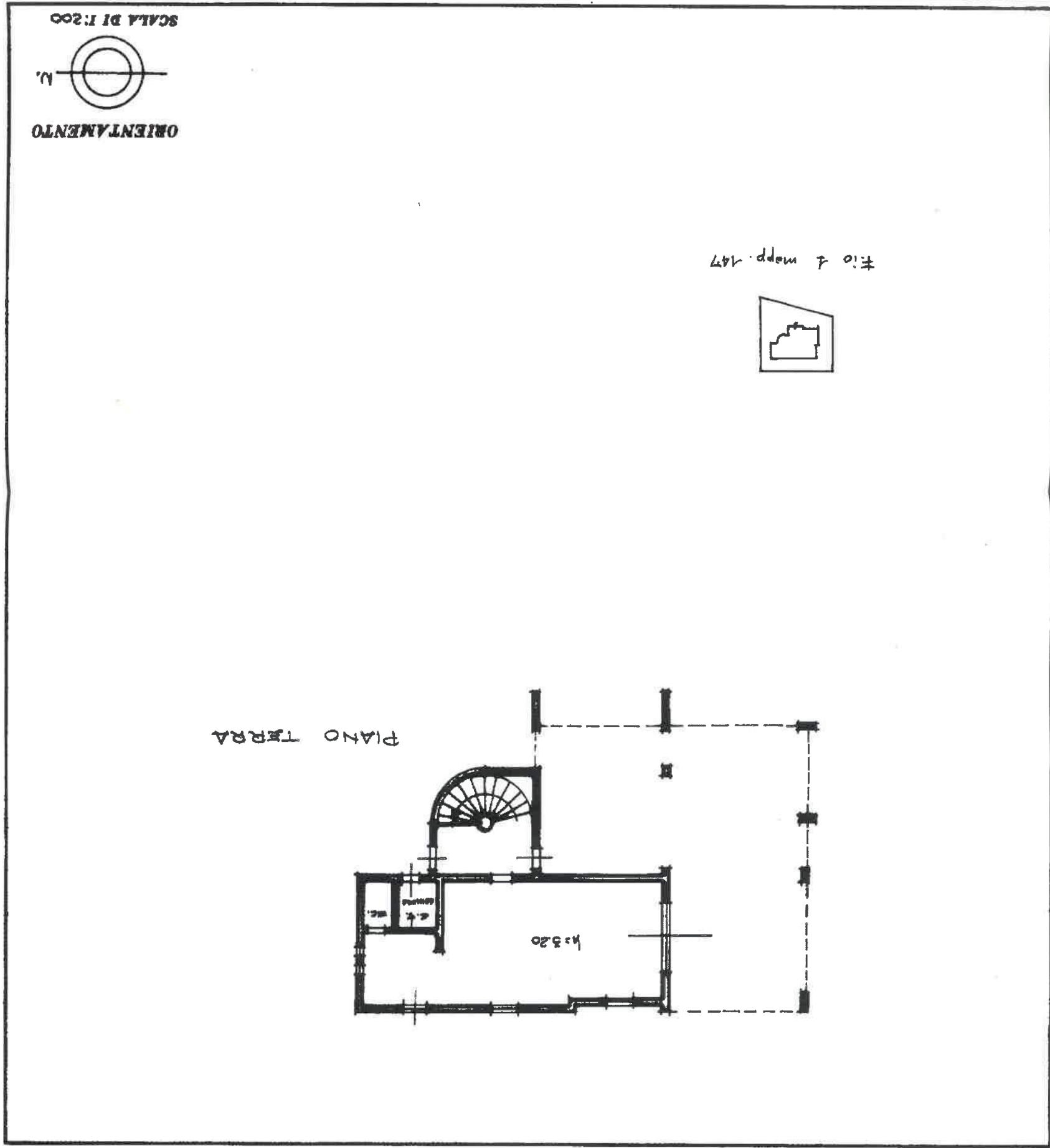


* Scala originale non disponibile. *

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DUCHESNO-LANGE 18 APRILE 1964, N. 48)

Dimostrato dell'immobile situato nel Comune di Orciano Via Schieppe
Ditta Angela F. Italo nato a Orciano di Pesaro il 23-11-1940
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pesaro



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 27/04/1988
PROT. No 2923
F. 10 f.
mapp. 147
sub. 3

Completata dal
dott. Ing. Vincenzo Cecchini
iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pesaro
DATA 25-4-88
Firma: Vincenzo Cecchini



Allegato 5

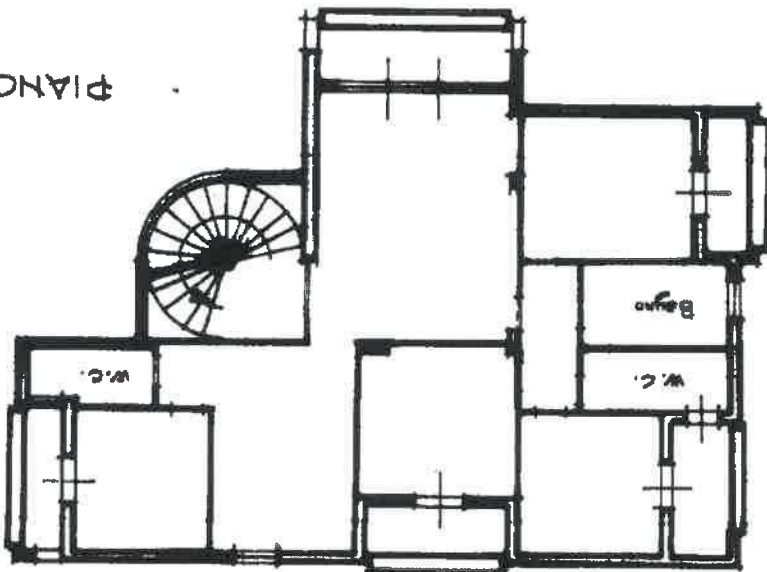
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1969, N. 659)

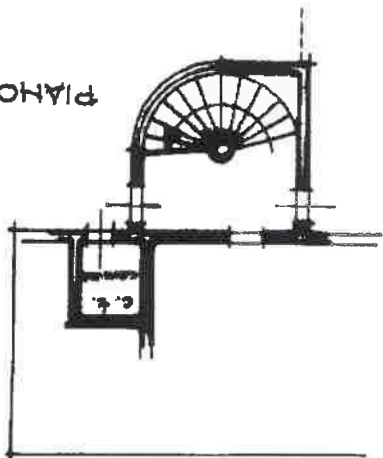
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Orciano Via Schieppe
Ditta Angela nato a Orciano di Pesaro il 23-11-1940
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pesaro

Lire 200

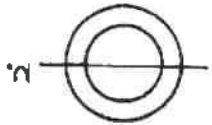
PIANO PRIMO



PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24 April 1988
PROT. N. 2923
f. 4
mapp. 147
sub 4

Completato dal
dott. ing. Vincenzo Cecchiari
(Titolo, nota e oggetto del lavoro)
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pesaro
DATA 26-4-88
Firma: Vincenzo Cecchiari



Dime	Angeli	720 nato a Orsano di Pesaro	23-11-1940
------	--------	-----------------------------	------------

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esauriale di Pesaro

200
Late



Diagram of a planing machine. The workpiece is being planed by the planer table. The planer table is labeled "Planer". The workpiece is labeled "Workpiece". The planer table is shown in a cross-section view, with the workpiece being planed by the planer table. The planer table is labeled "Planer". The workpiece is labeled "Workpiece".

SCALA DI 1:200

DATA 27 Apr 61 1988
PROT. No. 0923

It is
map. 147
Sub E

Comitato del
Dott. Ing. Vitorio Cecchiari
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pesaro
DATA 26-4-88
Firma: *Vitorio Cecchiari*

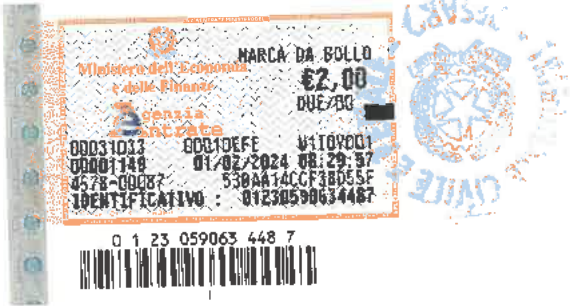
0 1 23 059063 447 6

ALLEGATO 7

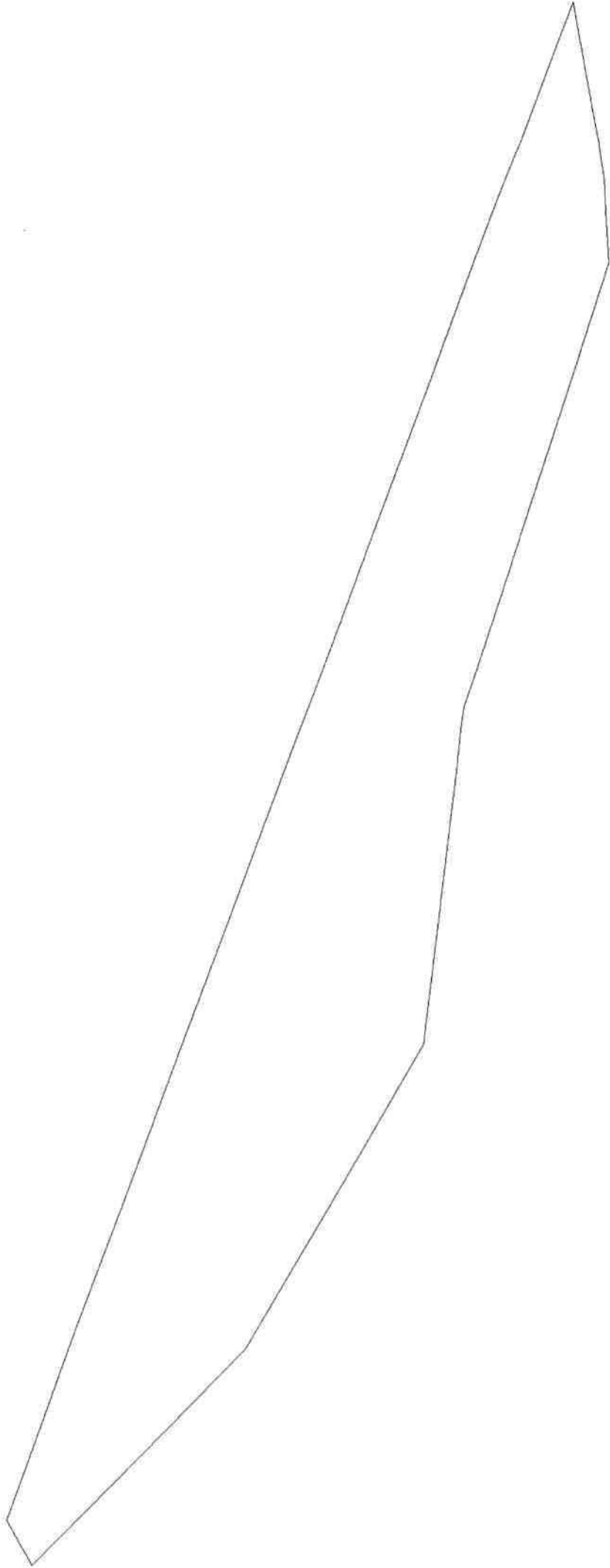
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Pesaro

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Bracaloni Roberto	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Pesaro	N. 1184
Comune di Orciano Di Pesaro	Sezione:	Foglio: 1	Particella: 342	Protocollo n. PS0074556 del 13/07/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 59343 del 05/06/2006	Scala 1 : 500

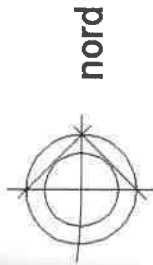
Allegato 8



Mappale 342
area urbana di mq.2155



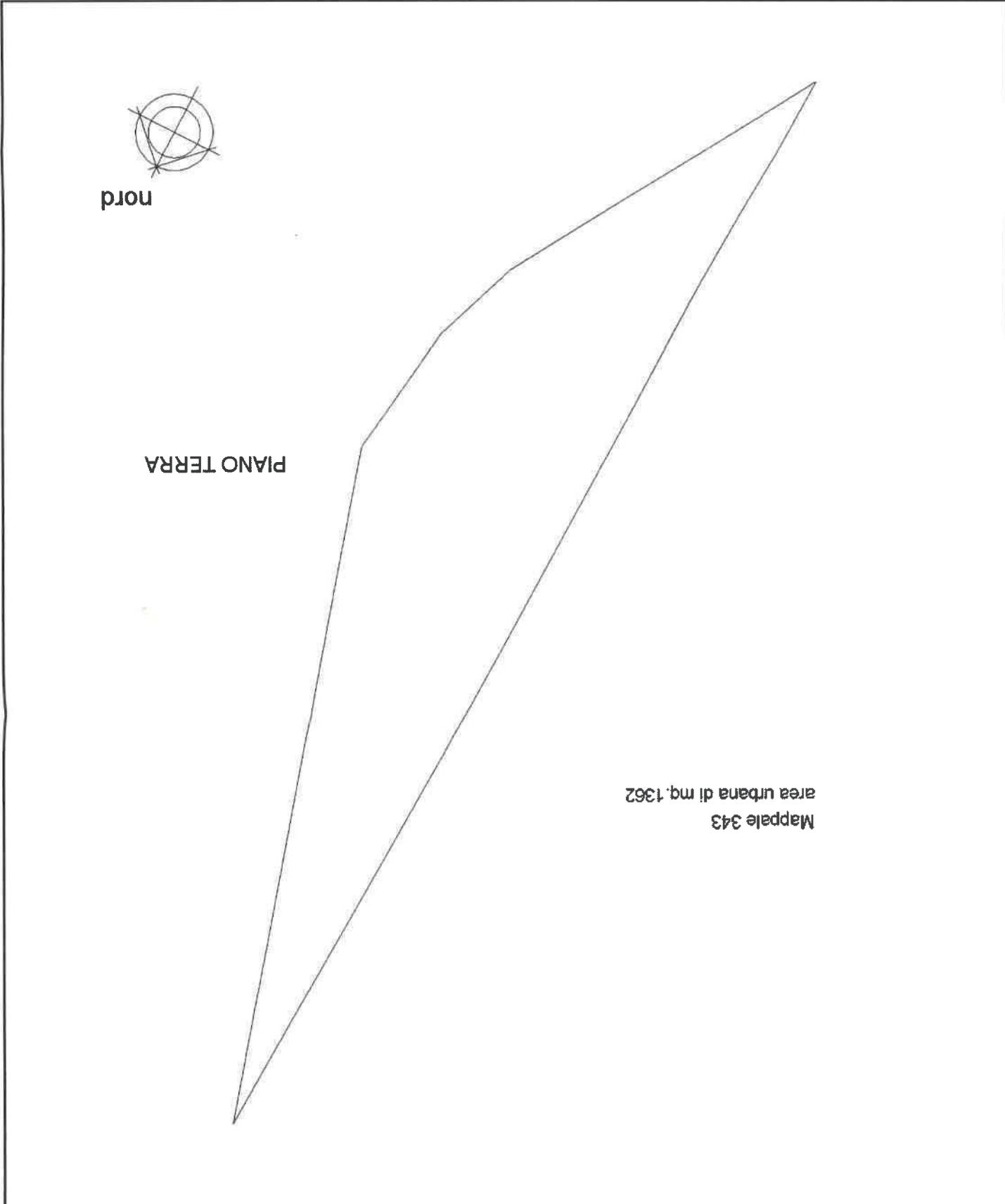
PIANO TERRA



AGENZIA DEL TEMPIO
CATASTO FABBRICATI
UFFICIO PROVINCIALE DI
PESARO

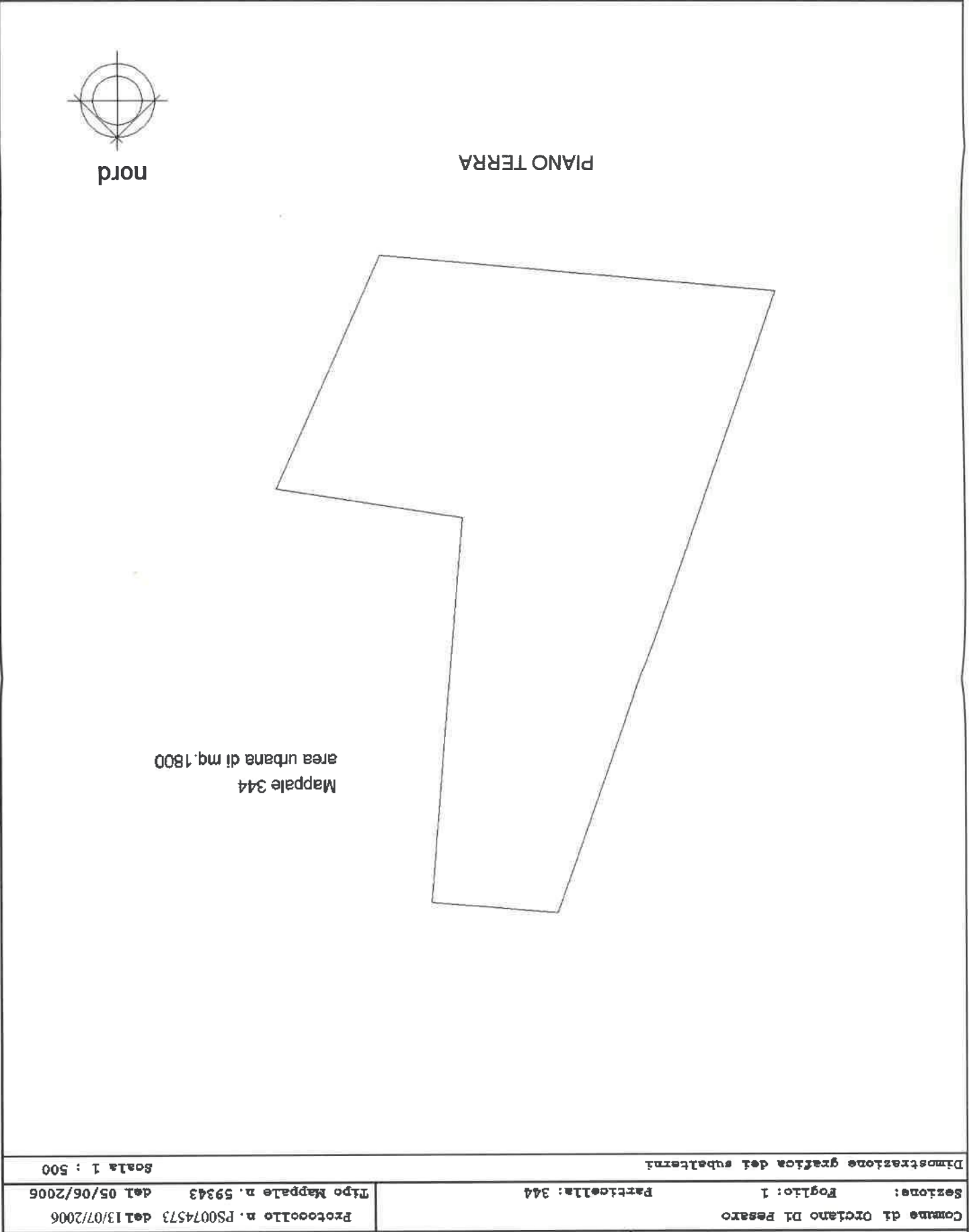
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Baccaloni Roberto
Isolato all'albo:
Geometra
Prov. Pesaro
N. 1184

Comune di Ortolano Di Pesaro	Protocollo n. PS0074567 del 13/07/2006	Tipo Mappale n. 59343 del 05/06/2006	Scala 1 : 500
Sezione:	Foglio: 1	Particella: 343	Dimostrazione grafica del subalterno



LABORATO PLANIMETRICO	
Completato da: Braccioni Roberto Isritto all'albo: Geometri Prov. Pesaro N. 1184	
Comune di Orciano di Pesaro	
Sezione:	Foglio: 1
Particella: 344	
Protocollo n. PS0074573 del 13/07/2006	
Tipo Mappale n. 59343 del 05/06/2006	
Scala 1 : 500	

Agenda del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro



Allegato 10

ELABORATO PLANIMETRICO	
Completato da: Bracaloni Roberto	
Isorto all'albo: Geometri	
Prov. Pesaro N. 1184	
Comune di Orciano di Pesaro	
Sezione: Foglio: 1	
Particella: 345	
Tipo Mappale n. 59343 dal 05/06/2006	
Protocollo n. PS0074579 del 13/07/2006	
Dimostrazione grafica del subalterno	
Scala 1 : 500	
PIANO TERRA Mappale 345 area urbana di mq.545 nord	

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

ALLEGATO 11

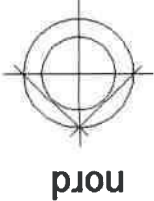


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Braccioni Roberto
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Pesaro	M. 1184

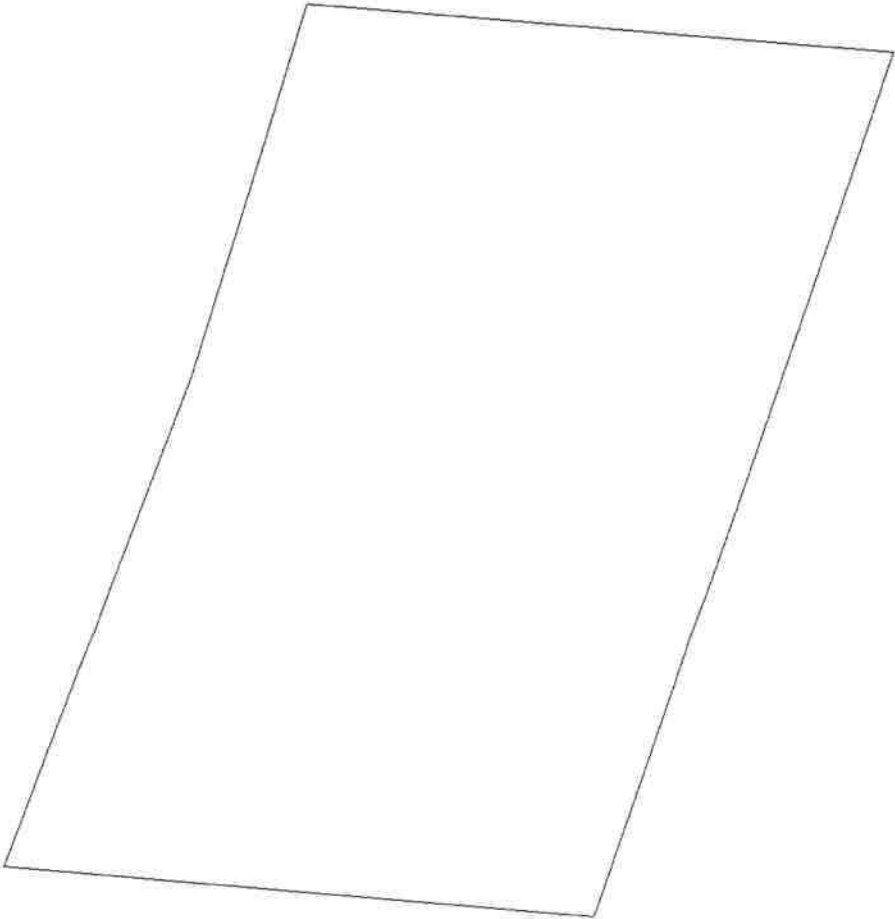
Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pesaro

Comune di Orciano Di Pesaro	
Sezione:	Foglio: 1
Particella: 346	
Protocollo n. PS0074580 del 13/07/2006	Tipo Mappale n. 59343 del 05/06/2006
Scala 1 : 500	

Mappale 346
 area urbana di mq.2320



PIANO TERRA



Allegato 12

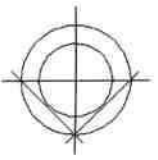
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

ELABORATO PLANIMETRICO	
Completato da:	Braccalenti Roberto
Isolato all'albo:	Geometri
Prov. Pesaro	N. 1184

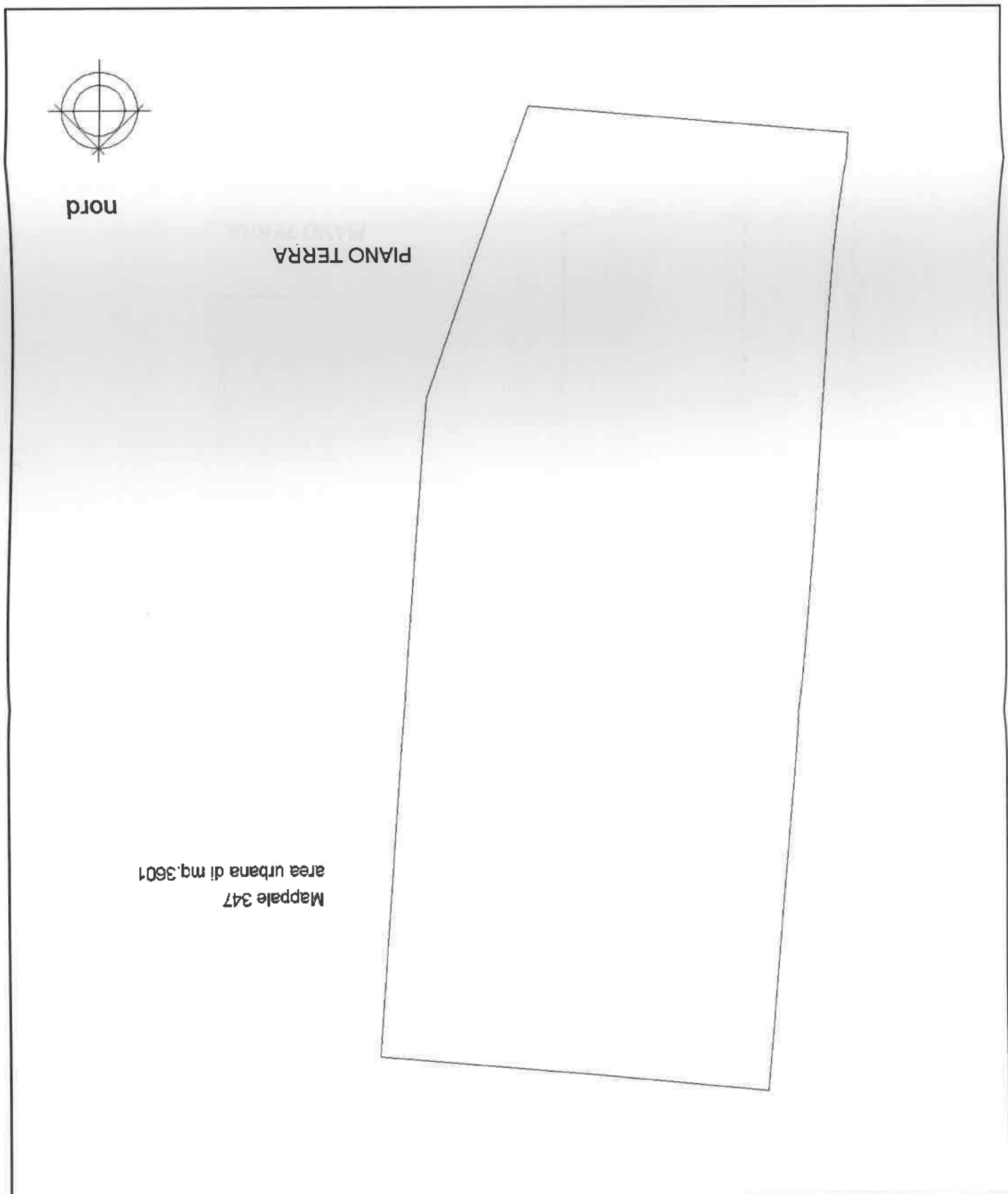
Comune di Orciano Di Pesaro	
Sezione:	Foglio: 1
Particella:	347
Protocollo n. PS0074586 del 13/07/2006	Tipo Mappale n. 59343 del 05/06/2006
Scala 1 : 500	

Mappale 347
area urbana di mq.3601

PIANO TERRA



nord



Stampa fiscale con dati catastali e codice a barre.



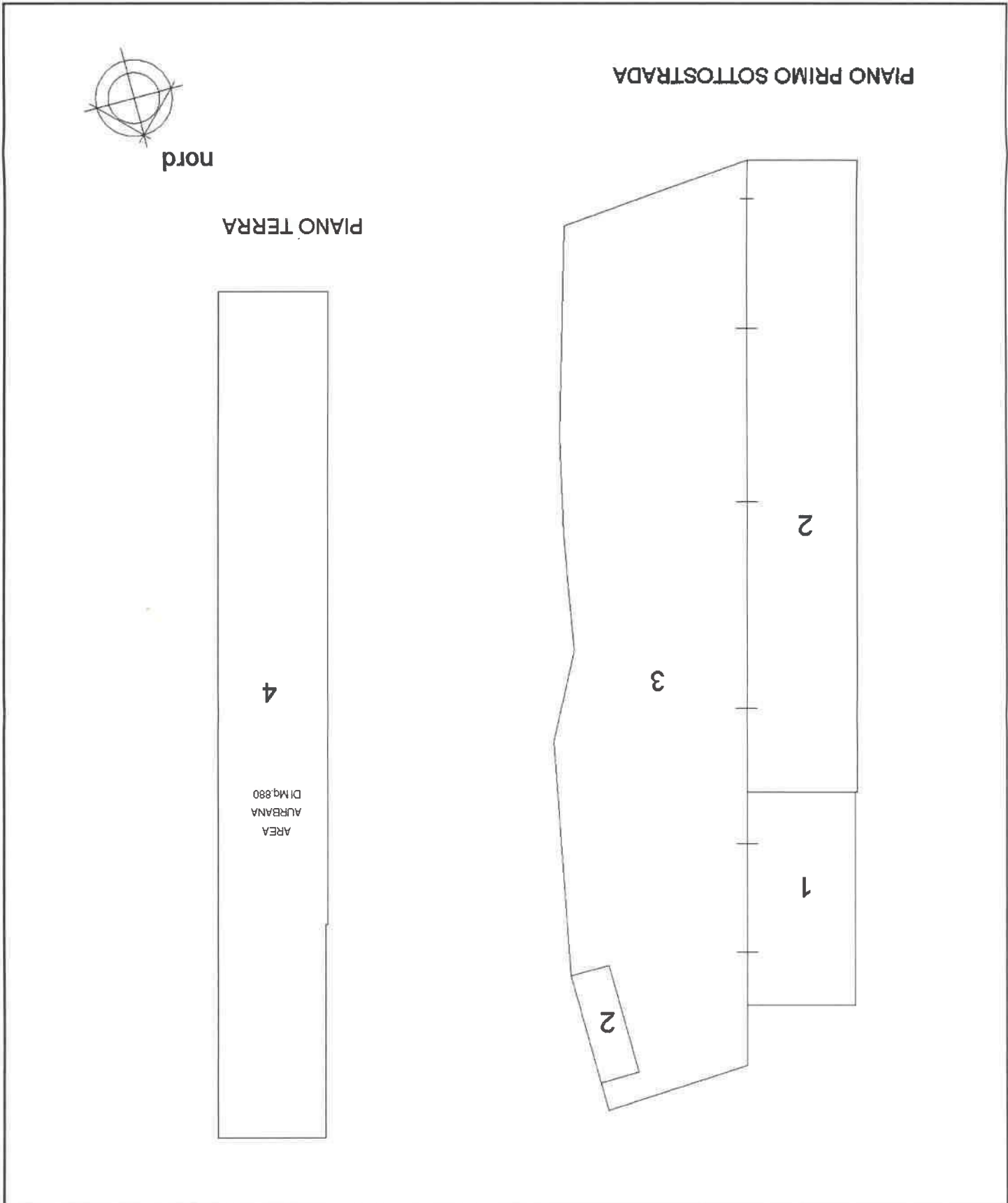
Allegato 13

ELABORATO PLANIMETRICO
Completato da: Bracaloni Roberto
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Pesaro
N. 1184

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Comune di Orciano Di Pesaro	Particella: 253	Protocollo n. PS0059336 del 05/06/2006
Sezione:	Foglio: 4	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		

Scala 1 : 500



Allegato 14

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
TERRE ROVERESCHE			4	253		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	via schieppe angelica	SNC	S1			MATTATOIO, DEPOSITO E CANTINA
2	via schieppe angelica	SNC	S1			RIMESSA
3	via schieppe angelica	SNC	S1			BCNC (SCOPERTO) AI SUB 1 E 2
4	via schieppe angelica	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 880

Visura telematica



blue

Fabbricato di civile abitazione distinto al Foglio 1 Particella 83

Allegato 15











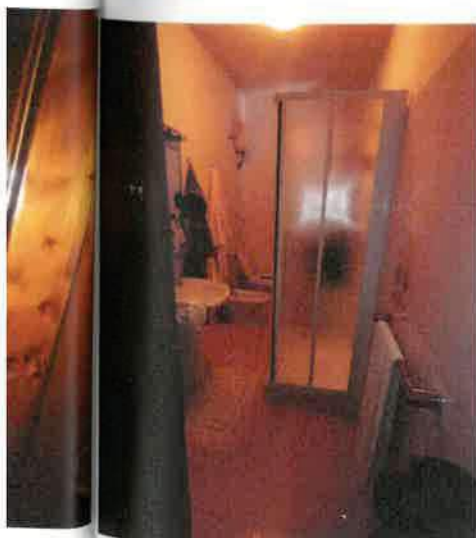


Fabbricato amministrativo (appartamento - ufficio) Allegato 16
distinto al Foglio 1 Particella 147



Piano Primo





Piano Secondo Sottotetto



Piano Terra





Locale polivalente (locale da ballo denominato " Tris")

Allegato 17



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia
Entrate

00031033 000100FE 0110Y001
00001140 01/02/2024 02:29:01
4578-00087 03666807F7100302
IDENTIFICATIVO: 01230590614578















PERSONALE

Abbricato Polivalente destinato a uffici e civile abitazione **ALLEGATO 18**



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Marca da Bollo
€2,00
 DUE/00
Entrate
 00031013 00010EFE W110YD01
 00001139 01/02/2024 08:28:55
 4578-00087 6626F54AEB098ACD
 IDENTIFICATIVO : 01230590634589
 0 1 23 059063 458 9

Piano Terra



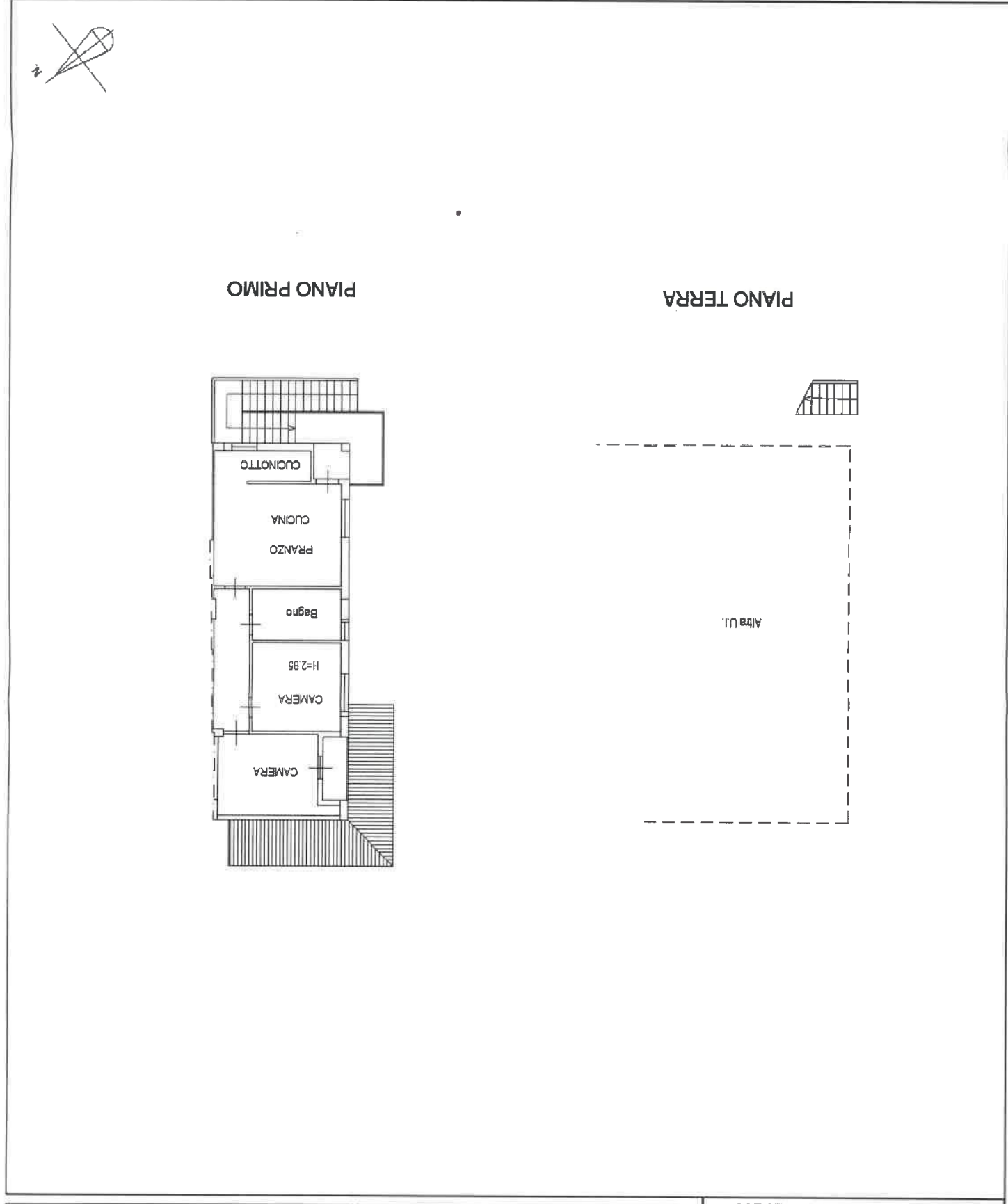
Paino Terra



Sottotetto







Scheda n. 1 Scala 1:200	
Dichiarazione protocollo n. 000102769 del 29/07/2003 Planimetria di u.i.u. in Comune di Orolano Di Pesaro	
Via Ville Fonti	
Identificativi Catastali:	
Completata da: Rossi Saverio Iscritto all'albo: Architetti	
Particella: 279 Foglio: 4 Subalterno: 2	
Prov. Pesaro	
M. 53	

Agenzia del Territorio
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Allegato 19



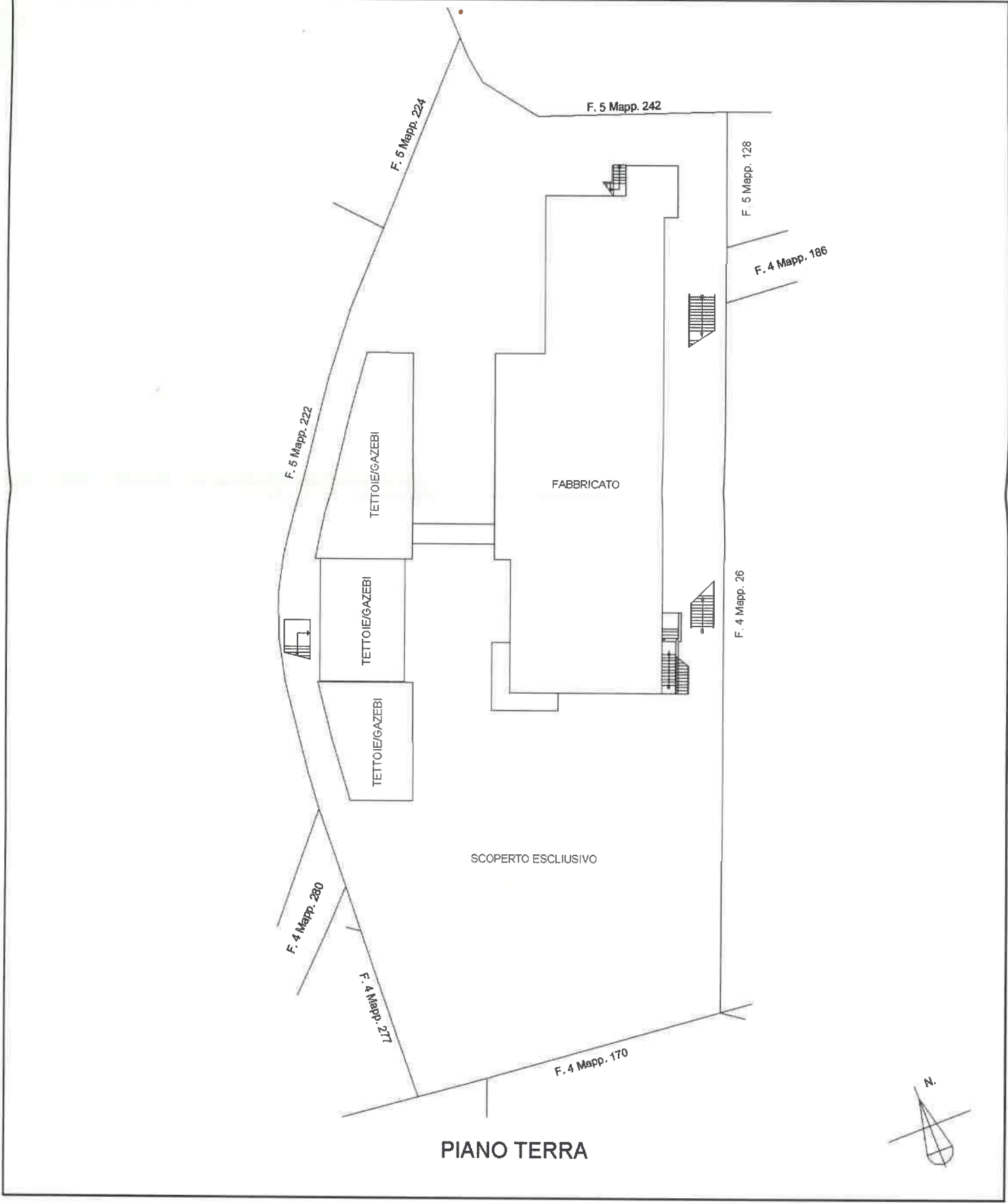
Allegato 20



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Dichiarazione protocollo n° PS0060847 del 09/07/2015	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orciano Di Pesaro	
Via Ville Fonti civ. 35/BIS	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Giampaoli Matteo
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 4	Prov. Pesaro N. 1449
Particella: 279	
Subalterno: 3	

Scheda n. 1 Scala 1:500



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pesaro

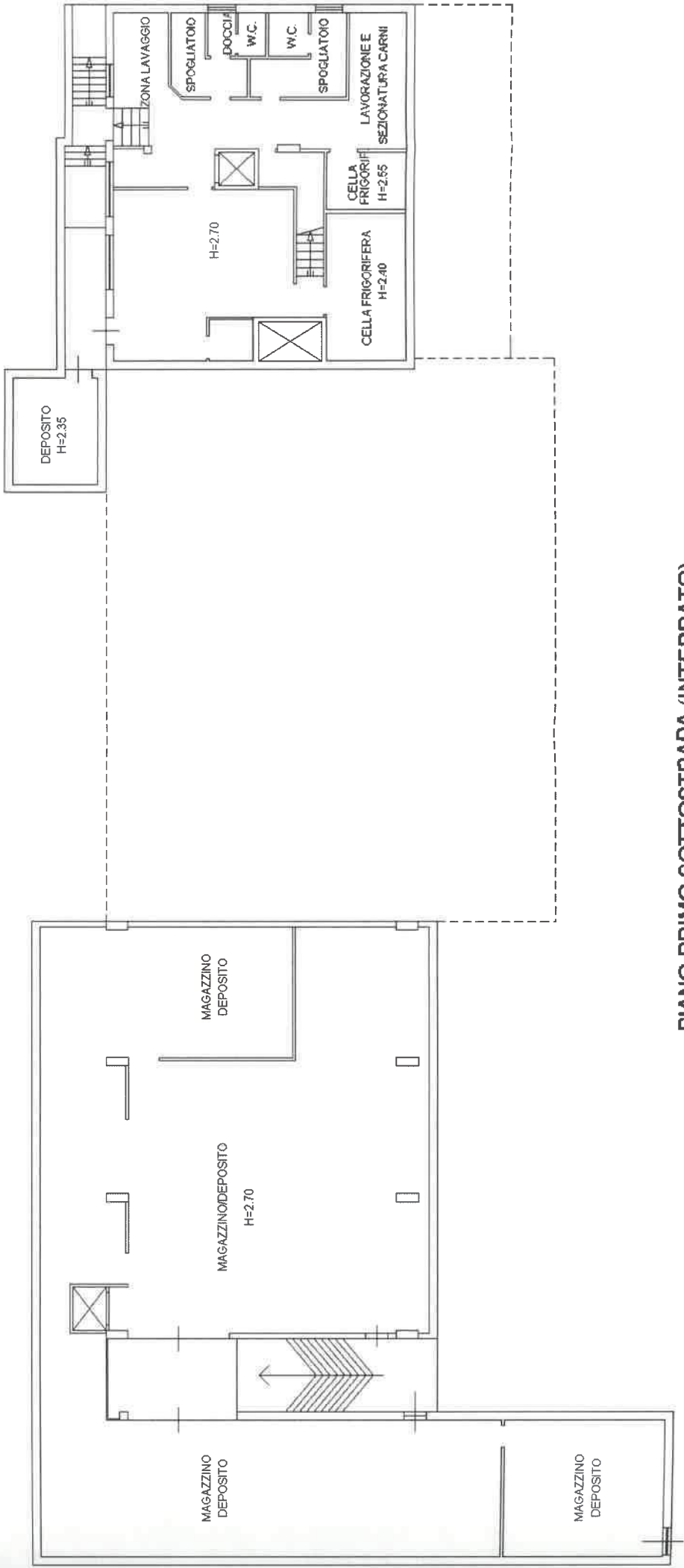
Dichiarazione protocollo n. PS0060847 del 09/07/2015
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orciano Di Pesaro
Via Ville Fonti oiv. 35/BIS

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 279
Subalterno: 3

Compilata da:
Giampaoli Matteo
Isoritto all'albo:
Geometri
Prov. Pesaro N. 1449

Scala 1: 200

Foglio n. 2



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (INTERRATO)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pesaro

Dichiarazione protocollo n. PS0060847 del 09/07/2015
Planimetria di u.i.v. in Comune di Orciano Di Pesaro
Via Ville Fonti

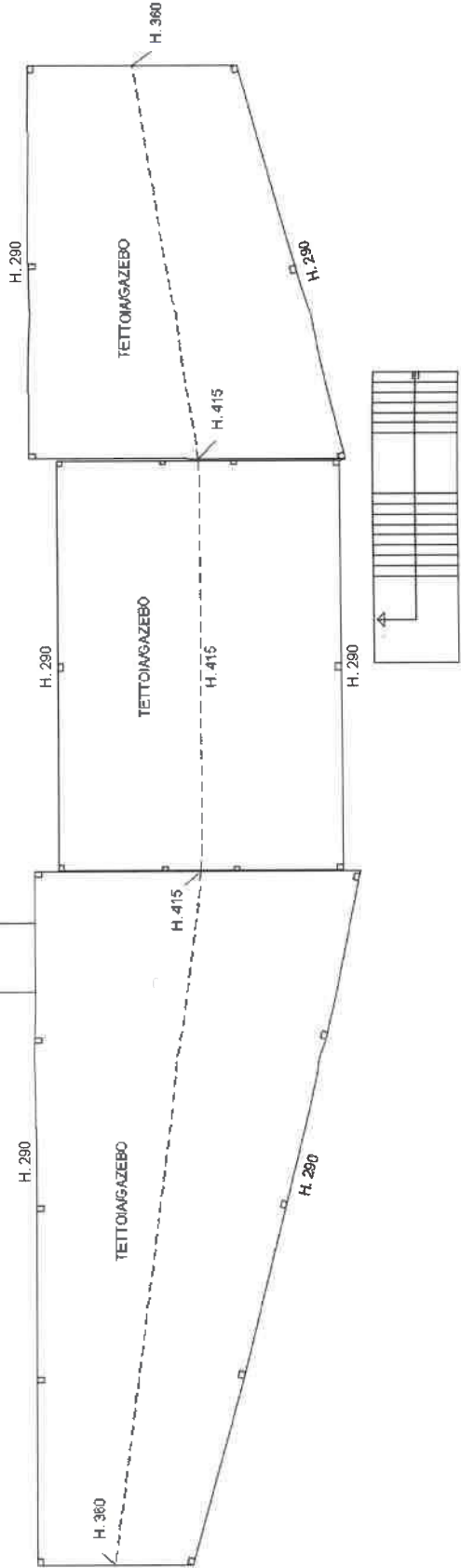
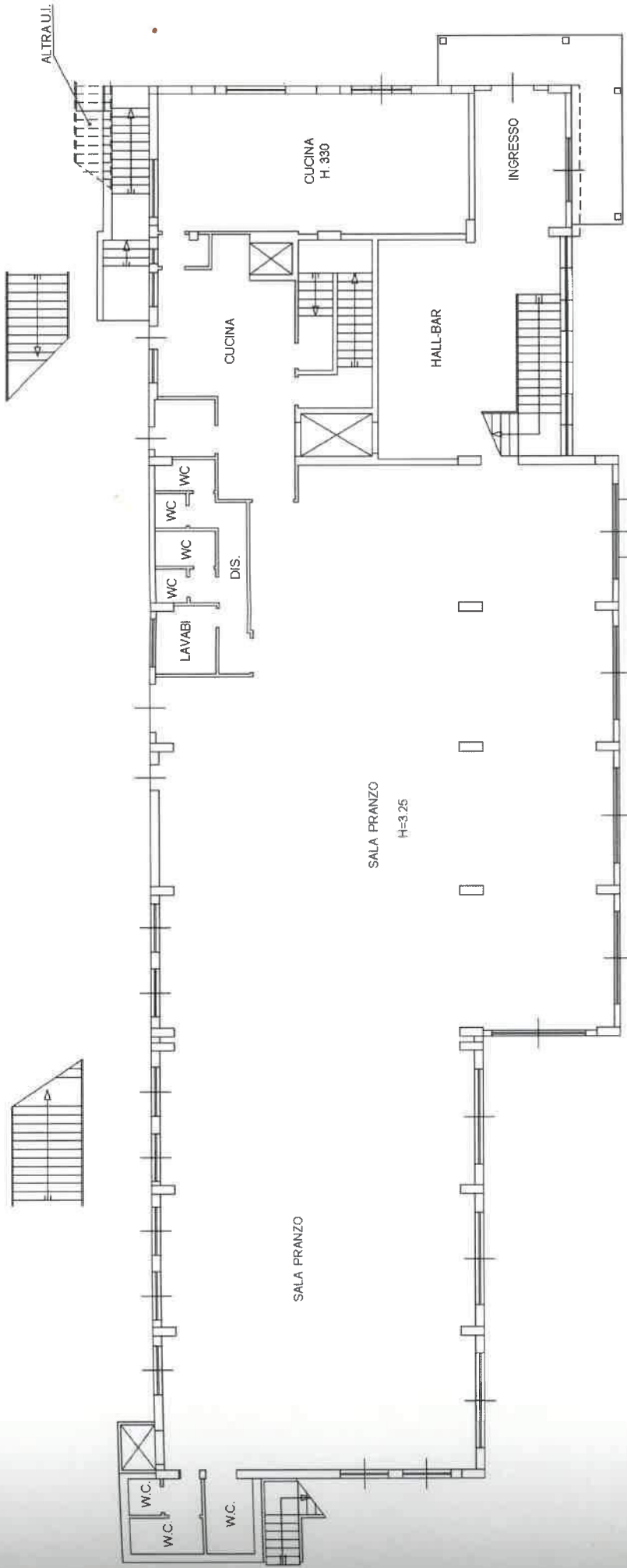
civ. 35/BIS

Compilata da:
Giampaoli Matteo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pesaro

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 279
Subalterno: 3

Scala 1: 200

N. 1449



PIANO TERRA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pesaro

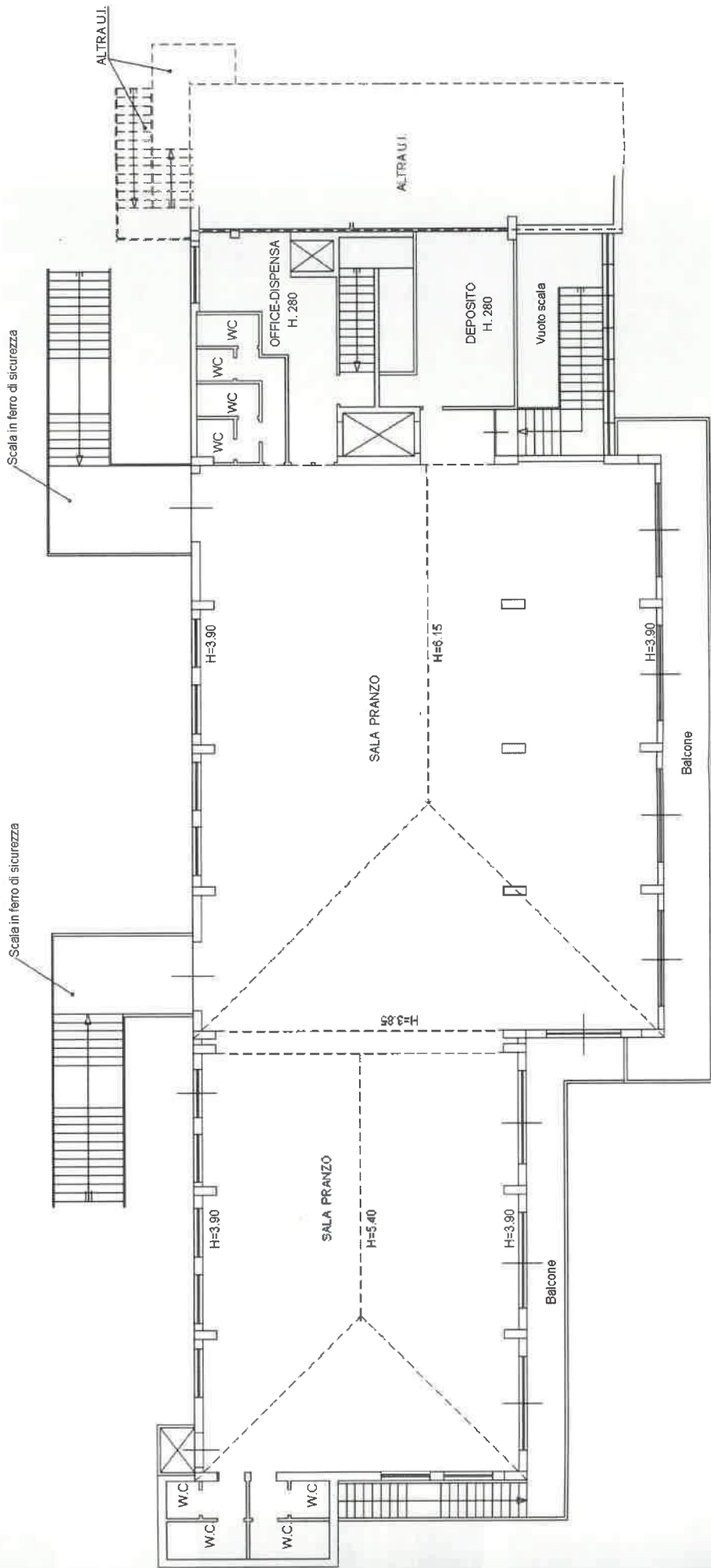
Dichiarazione protocollo n. PS0060847 del 09/07/2015
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orciano Di Pesaro
Via Ville Fonti
div. 35/BIS

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 279
Subalterno: 3

Compilata da:
Giampaoli Matteo
Isoritto all'albo:
Geometri
Prov. Pesaro
N. 1449

Scala 1: 200

n. 4



PIANO PRIMO



map 01

Documentazione Fotografica ristorante, appartamento e terreni agricoli **Allegato 21**

Ministero dell'Economia
e delle Finanze

Entrate

0003-033 00010EFFE W110YB01
00001136 01/02/2024 08:28:36
4578-00087 A11707F5FC98A702
IDENTIFICATIVO : 01230590634614

MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00







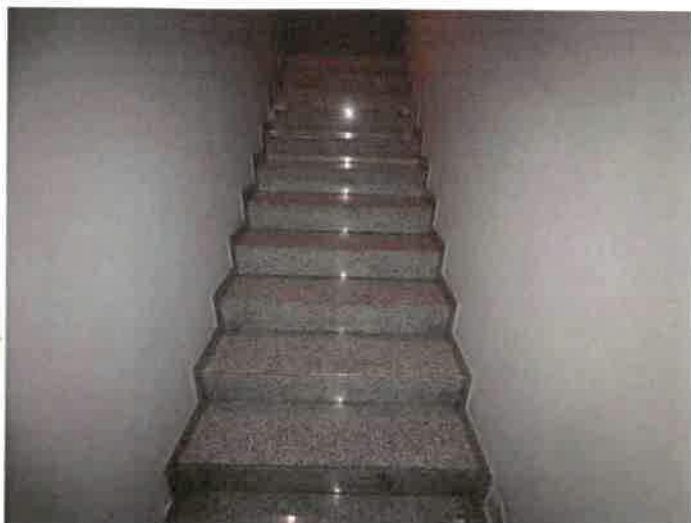




Stampa Civica



Appartamento





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

Data: 05/12/2023
Ora: 08:51:12
Numero Pratica: T42953/2023
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2023

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di SANT'IPPOLITO (I344) provincia PESARO



Soggetto richiesto:

IMMOBILIARE BRUNA DI ANGELETTI EMANUELE & C. S.A.S. sede TERRE ROVERESCHE (PU)
(CF: 01133190411)

Totali immobili: di catasto fabbricati 3



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SANT'IPPOLITO (I344) (PS)**
• Foglio 4 Particella 472 Subalterno 2

COSTITUZIONE del 29/04/2008 Pratica n. PS0070334
in atti dal 29/04/2008 COSTITUZIONE (n. 1195.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SANT'IPPOLITO (I344A) (PS)**
Foglio 4 Particella 472

> Indirizzo

VIA PIAN DI ROSE n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 29/04/2008 Pratica n. PS0070334
in atti dal 29/04/2008 COSTITUZIONE (n. 1195.1/2008)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 23,24
Categoria C/6^a, Classe U, Consistenza 15 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/04/2009
Pratica n. PS0080279 in atti dal 29/04/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8615.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)



0 1 23 059063 462 5



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

Data: 05/12/2023
Ora: 08:51:12
Numero Pratica: T42953/2023
Pag: 2 - Segue

> **Dati di superficie**

Totale: 17 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/04/2008, prot. n. PS0070334

> **Altre variazioni**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2014
Pratica n. PS0108161 in atti dal 27/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 32237.1/2014)



**Immobile di catasto fabbricati -
n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SANT'IPPOLITO (I344) (PS)**
• Foglio 4 Particella 472 Subalterno 3

COSTITUZIONE del 29/04/2008 Pratica n. PS0070334
in atti dal 29/04/2008 COSTITUZIONE (n. 1195.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SANT'IPPOLITO (I344A) (PS)**
Foglio 4 Particella 472

> **Indirizzo**

VIA PIAN DI ROSE n. 2 Piano T

COSTITUZIONE del 29/04/2008 Pratica n. PS0070334
in atti dal 29/04/2008 COSTITUZIONE (n. 1195.1/2008)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 369,27**
Categoria **A/2^{bi}**, Classe 2, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/04/2009
Pratica n. PS0080279 in atti dal 29/04/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8615.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

53/2023

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

Data: 05/12/2023

Ora: 08:51:12

Numero Pratica: T42953/2023

Pag: 3 - Segue

> Dati di superficieTotale: 128 m²Totale escluse aree scoperte ^o: 128 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/04/2008, prot. n. PS0070334**> Altre variazioni**VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2014
Pratica n. PS0108162 in atti dal 27/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 32238.1/2014)**Immobile di catasto fabbricati -
n.3****Causali di aggiornamento ed annotazioni****> Dati identificativi**Comune di **SANT'IPPOLITO (I344) (PS)**

• Foglio 4 Particella 472 Subalterno 4

COSTITUZIONE del 29/04/2008 Pratica n. PS0070334
in atti dal 29/04/2008 COSTITUZIONE (n. 1195.1/2008)**Particelle corrispondenti al catasto terreni**Comune di **SANT'IPPOLITO (I344A) (PS)**

Foglio 4 Particella 472

> Indirizzo

VIA PIAN DI ROSE n. SNC Piano T-1

COSTITUZIONE del 29/04/2008 Pratica n. PS0070334
in atti dal 29/04/2008 COSTITUZIONE (n. 1195.1/2008)**> Dati di classamento**Rendita: **Euro 369,27**Categoria **A/2^b**, Classe 2, Consistenza **5,5 vani**VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/04/2009
Pratica n. PS0080279 in atti dal 29/04/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8615.1/2009)**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 119 m²

Totale escluse aree scoperte ^o: 109 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/04/2008, prot. n. PS0070334

> **Altre variazioni**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2014
Pratica n. PS0108163 in atti dal 27/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 32239.1/2014)

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 1**

> 1. IMMOBILIARE BRUNA DI ANGELETTI
EMANUELE & C. S.A.S.
(CF 01133190411)
sede in TERRE ROVERESCHE (PU)
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 14/07/2021 Pubblico ufficiale CANTELMO
CHIARA Sede FANO (PU) Repertorio n. 2280 -
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE
SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n.
3288.1/2021 Reparto PI di URBINO in atti dal
21/07/2021

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SANT'IPPOLITO (I344)

Numero immobili: 3 Rendita: euro 761,78 Vani: 11,0 Superficie: 15 m²

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 3 Rendita: euro 761,78 Vani: 11,0 Superficie: 15 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

42953/2023
Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/12/2023

Ora: 08:51:13

Numero Pratica: T42953/2023

Pag: 5 - Fine

015
esentazione

27/10/2014
27/10/2014
239.1/2014)

CANTELMO
n. 2280 -
RAGIONE
Unico n.
in atti dal



Legenda

- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
- b) A/2: Abitazioni di tipo civile
- c) 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

00001033
00001033
4572-00087
IDENTIFICATIVO

000108FE
01/02/2024 08:28:24
FAC84513DA635806
01230590634636

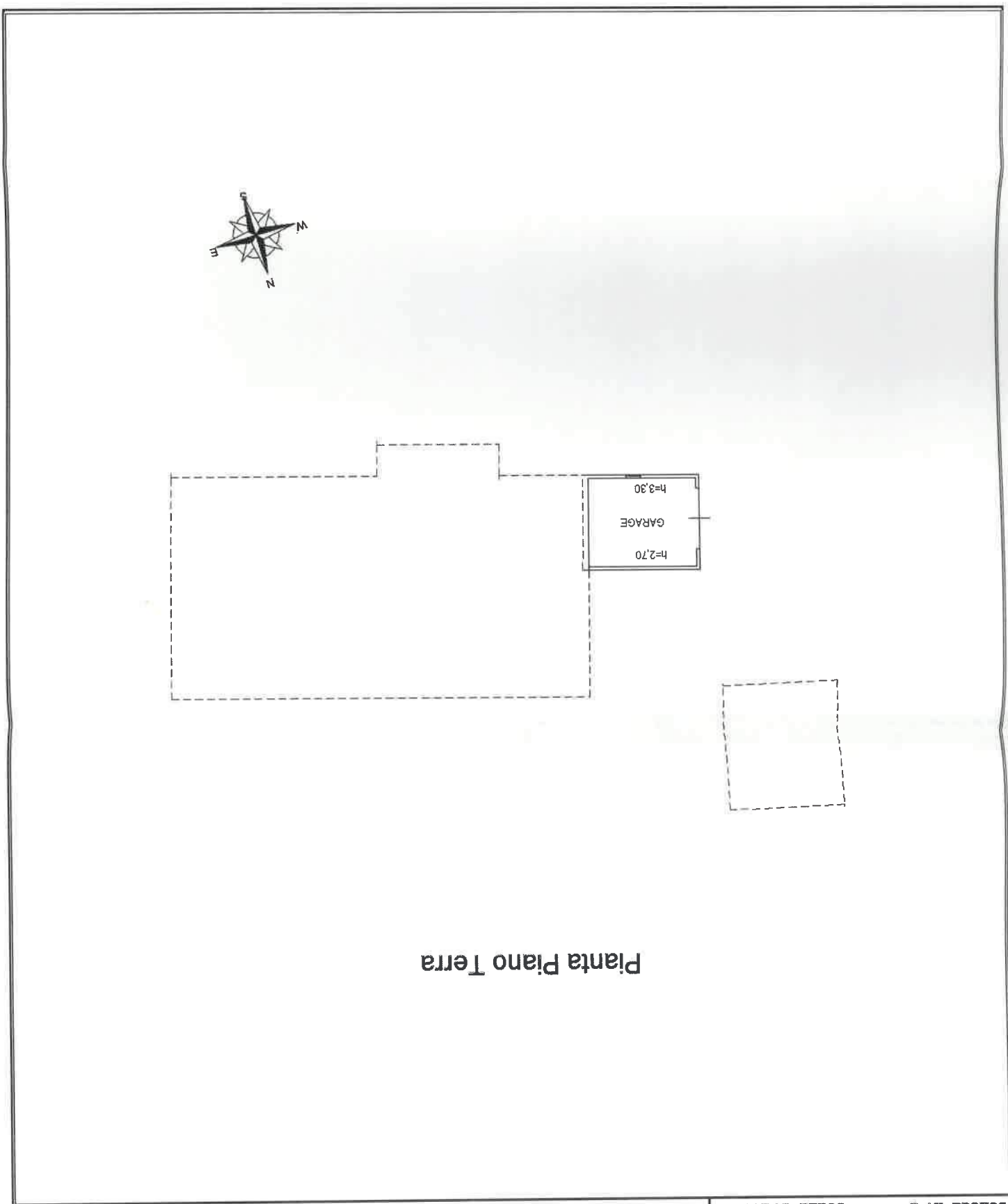
0 1 23 059063 463 6

MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/BO

01/02/2024 08:28:24
FAC84513DA635806
01230590634636

01/02/2024 08:28:24
FAC84513DA635806
01230590634636

01/02/2024 08:28:24
FAC84513DA635806
01230590634636



Pianta Piano Terra

Scheda n. 1
Scala 1:200

Agenzia del Territorio
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Dislocazione protocollo n° PS0070334 del 29/04/2008 Pianimetria di u.l. in Comune di Sant'ippolito Via Piam Di Rose	
Completata da: Stampato Matteo Isorto all'albo: Geometri	Identificativi Catastali: Foglio: 4 Particella: 472 Subalterno: 2
Prov. Pesaro N. 1449	

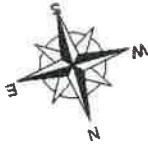
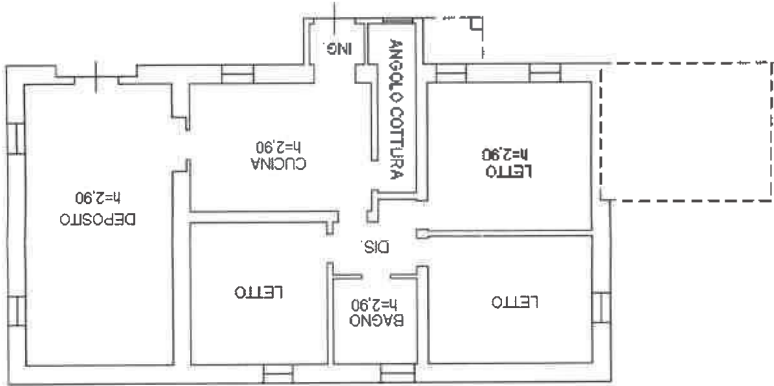
ALLEGATO 23

Agenda del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n° PS0070334 del 29/04/2008 Pianta metrica di u.l.n. in Comune di Sant'Ippolito Via Plan Di Rose		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 472 Subalterno: 3	
Completata da: Giampaoli Matteo Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Pesaro N. 1449	

Pianta Piano Terra

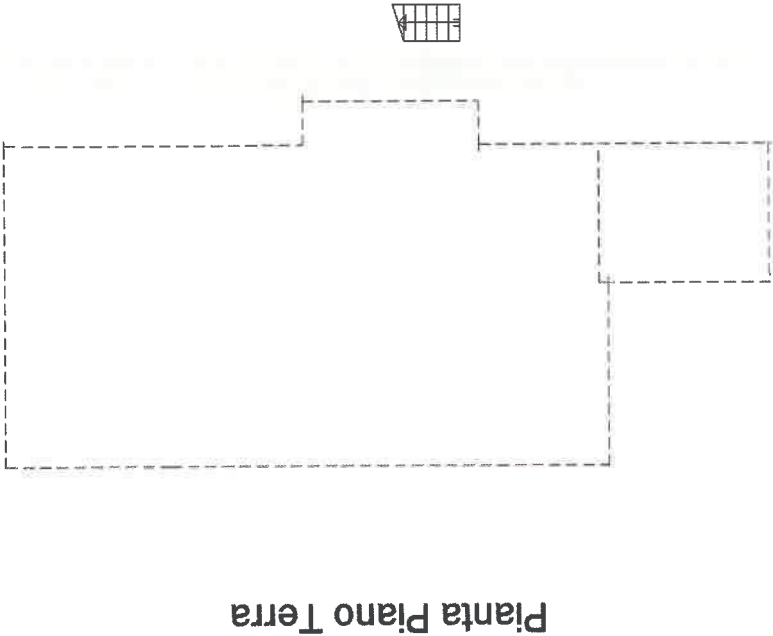


ALLEGATO 24

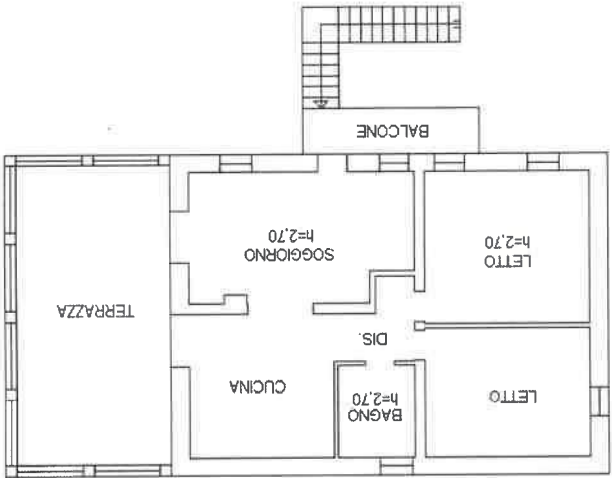
Agenda del Territorio
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Scheda n. 1
Scala 1:200

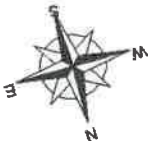
Dichiarazione protocollo n° PS0070334 del 29/04/2008 Piantimetria di u.i.n. in Comune di Sant'Ippolito Via Pian Di Rose civ. SNC	
Completata da: Giampaoli Matteo	Identificativi Catastali:
Sezione: Foglio: 4	Particella: 472
Isolato all'albo: Geometri	Subalterno: 4
Prov. Pesaro N. 1449	



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



ALLEGATO 25

10 metri

Agenzia del Territorio
 Ufficio Provinciale di
 Pesaro

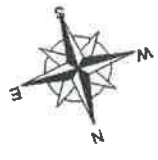
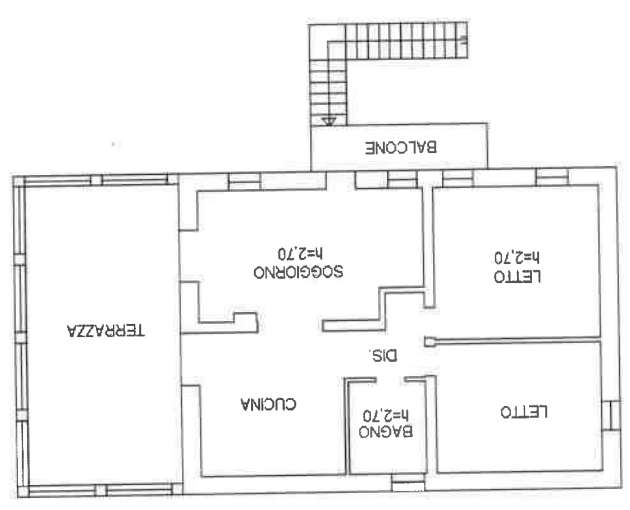
Scheda n. 1
Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n° PS0070334 del 29/04/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'Ippolito Via Plan Di Rose	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 472 Subalterno: 4	Completata da: Giampaoli Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pesaro N. 1449

Pianta Piano Terra



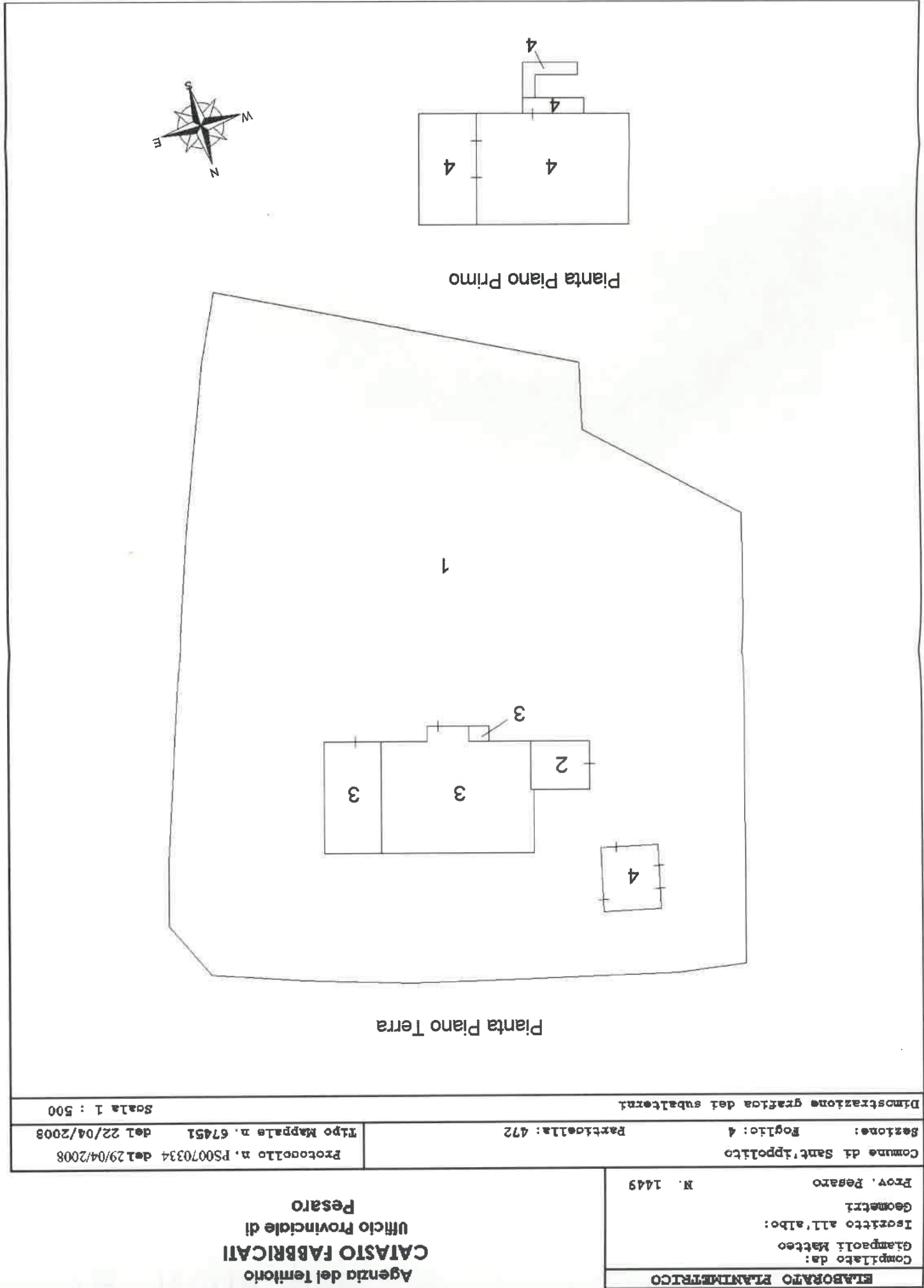
Pianta Piano Primo



ALLEGATO 25



ALLEGATO 26



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SANT'IPPOLITO			4	472	67451	22/04/2008
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA PIAN DI ROSE					BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 2-3-4 (SCOPERTO COMUNE)
2	VIA PIAN DI ROSE	SNC	T			AUTORIMESSA
3	VIA PIAN DI ROSE	2	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	VIA PIAN DI ROSE	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Visura telematica

Comune di Sant' Ippolito

Fabbricato ex colonico a 2 appartamenti piu' accessorio a garage e corte pertinenziale

ALLEGATO 27

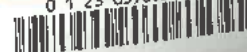


MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Servizio di
Riscossione

00031033 00010EFE W110Y001
00001129 01/02/2024 08:27:53
0578-00087 C68E4347D9C6DA45
IDENTIFICATIVO 01230590634681

0 1 23 059063 468 1









Di
Uf
Se

D
T

Handwritten notes or signatures at the bottom of the page.



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

Data: 05/12/2023
Ora: 08:51:30
Numero Pratica: T43103/2023
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2023

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di FANO (D488) provincia PESARO



Soggetto richiesto:

IMMOBILIARE BRUNA DI ANGELETTI EMANUELE & C. S.A.S. sede TERRE ROVERESCHE (PU)
(CF: 01133190411)

Totali immobili: di catasto fabbricati 1, di catasto terreni 4



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **FANO (D488) (PS)**
• Foglio **121** Particella **267**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FANO (D488) (PS)**
Foglio **121** Particella **267**

> Indirizzo

VIA ALFREDO CAPPELLINI n. 23 Piano T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/07/2018
Pratica n. PS0064284 in atti dal 20/07/2018
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 26139.1/2018)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 976,10**
Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **10,5 vani**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/07/2018
Pratica n. PS0064284 in atti dal 20/07/2018
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 26139.1/2018)



> **Dati di superficie**

Totale: 292 m²

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 251 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
12/12/1979, prot. n. 3578

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

> **1. IMMOBILIARE BRUNA DI ANGELETTI
EMANUELE & C. S.A.S.
(CF 01133190411)**

sede in TERRE ROVERESCHE (PU)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 14/07/2021 Pubblico ufficiale CANTELMO
CHIARA Sede FANO (PU) Repertorio n. 2280 -
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE
SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n.
7227.1/2021 Reparto PI di PESARO in atti dal
21/07/2021

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di FANO (D488)

Numero immobili: 1 Rendita: euro 976,10 Vani: 10,5



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di FANO (D488) (PS)

• Foglio 121 Particella 161

Impianto meccanografico del 13/12/1971

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 1,13

agrario Euro 0,50

Particella con qualità: PRATO di classe 1

Superficie: 485 m²

RIORDINO FONDIARIO del 29/06/1999 Pratica n.
PS0150928 in atti dal 04/12/2003 TAB.CO.GI. (n.
214DEM.1/1999)

Data: 05/12/2023
Ora: 08:51:30
Numero Pratica: T43103/2023
Pag: 3 - Segue

3103/2023

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



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **FANO (D488) (PS)**
• Foglio **121** Particella **162**
Partita: **9311**

Impianto meccanografico del 13/12/1971

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,13 Lire 256**
agrario **Euro 0,07 Lire 128**
Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **U**
Superficie: **1.280 m²**

Impianto meccanografico del 13/12/1971



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **FANO (D488) (PS)**
• Foglio **121** Particella **171**
Partita: **28146**

Impianto meccanografico del 13/12/1971

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 5,84 Lire 11.303**
agrario **Euro 3,89 Lire 7.535**
Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **3**
Superficie: **685 m²**

FRAZIONAMENTO del 01/02/1980 in atti dal
08/01/1996 (n. 3652.1/1980)



Immobile di catasto terreni - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

5
entazione

TELMO
2280 -
AGIONE
Inico n.
atti dal

zioni

n.
(n.

› **Dati identificativi**

Comune di **FANO (D488) (PS)**
• Foglio **121** Particella **172**
Partita: **9311**

Impianto meccanografico del 13/12/1971

› **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 8,99 Lire 17.408**
 agrario **Euro 5,99 Lire 11.605**
Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **3**
Superficie: **1.055 m²**

Impianto meccanografico del 13/12/1971

› **Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 5 - totale righe intestati: 1**

› **1. IMMOBILIARE BRUNA DI ANGELETTI
EMANUELE & C. S.A.S.
(CF 01133190411)**
sede in TERRE ROVERESCHE (PU)
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 14/07/2021 Pubblico ufficiale CANTELMO
CHIARA Sede FANO (PU) Repertorio n. 2280 -
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE
SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n.
7227.1/2021 Reparto PI di PESARO in atti dal
21/07/2021

› **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di FANO (D488)
Numero immobili: **4** Reddito dominicale: **euro 16,09** Reddito agrario: **euro 10,45** Superficie: **3.505 m²**

› **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **1** Rendita: **euro 976,10** Vani: **10,5**

Catasto Terreni

Totale immobili: **4** Reddito dominicale: **euro 16,09** Reddito agrario: **euro 10,45** Superficie: **3.505 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

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

Data: 05/12/2023

Ora: 08:51:30

Numero Pratica: T43103/2023

Pag: 5 - Fine

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

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





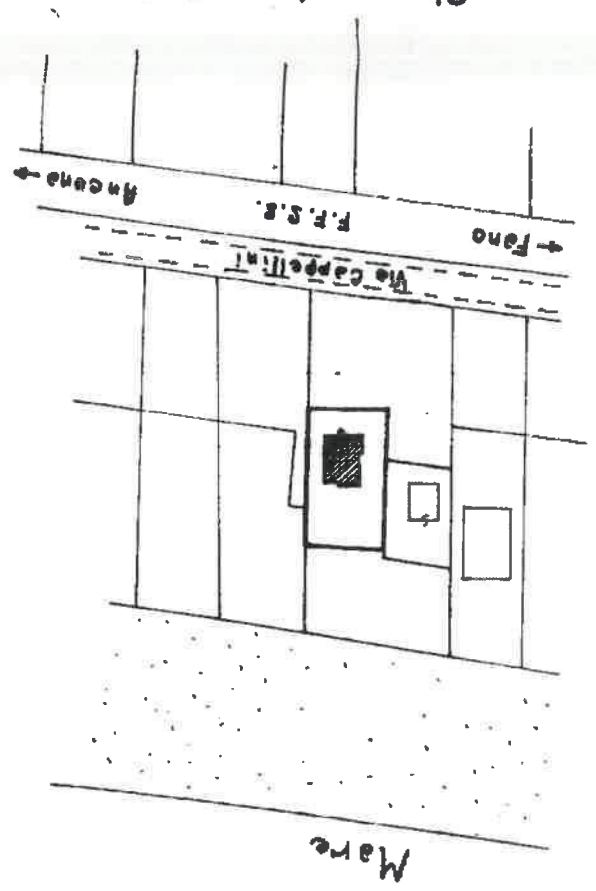
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

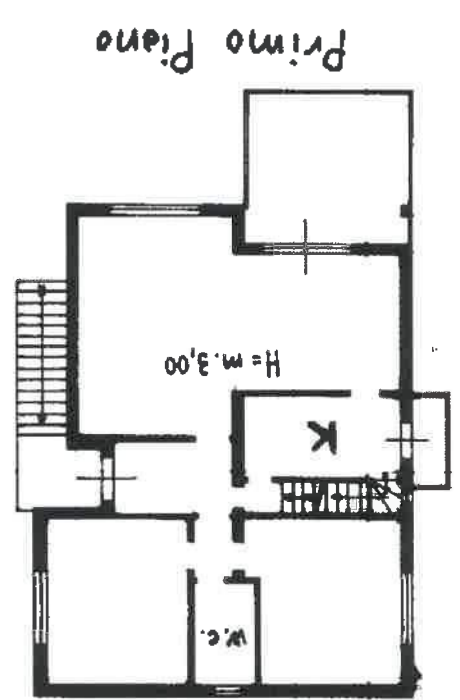
(N. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1958, N. 489)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Fano
Ditta Vascellari Giorgio, n.a. Genova, il 21-9-1923
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pesaro

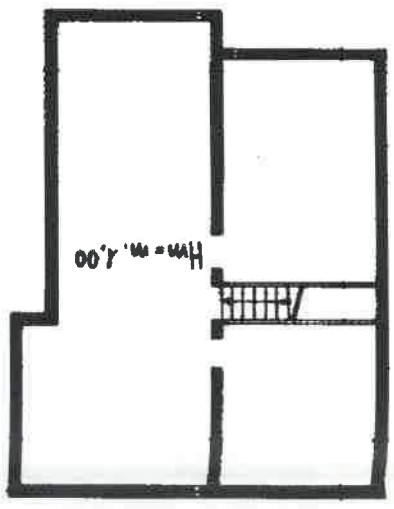
Foglio 121
Mappale 267



Planimetria 1:2000



Primo Piano



Sotto tetto

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 12.12.79
PROT. No 3518

Compilata dal geom. Nello Catini
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Pesaro
DATA 29-Nov-1979
Firma: *Nello Catini*



Comune di Fano loc. Torrette

ALLEGATO 30

Fabbricato Civile Abitazione con terreni pertinenziali censiti al catasto terreni



Stampa del Comune di Fano loc. Torrette.

MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/DG

00031033 00010EFF V110YDQ1
00001126 01/02/2024 08:27:34
4578-00087 A6052C6CA6093801
IDENTIFICATIVO : 01230590634716









Direzione Provinciale di Ravenna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/12/2023
Ora: 08:51:51
Numero Pratica: T43275/2023
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2023

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di RAVENNA



Soggetto richiesto:

IMMOBILIARE BRUNA DI ANGELETTI EMANUELE & C. S.A.S. sede TERRE ROVERESCHE (PU)
(CF: 01133190411)

Totali Immobili: di catasto fabbricati 5, di catasto terreni 5



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di RAVENNA (H199) (RA)
• Sez. Urb. S Foglio 10 Particella 106 Subalterno 1

VARIAZIONE del 21/03/1996 in atti dal 16/03/1998
FUSIONE CLASSAMENTO (n. 1919/1996)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di RAVENNA (H199C) (RA)
Foglio 10 Particella 106

> Indirizzo

VIA DISMANO n. 227 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2019
Pratica n. RA0039540 in atti dal 25/07/2019
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 10089.1/2019)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 218,72
Zona censuaria 3,
Categoria A/4^{al}, Classe 1, Consistenza 5,5 vani

VARIAZIONE del 21/03/1996 in atti dal 16/03/1998
FUSIONE CLASSAMENTO (n. 1919/1996)



> **Dati di superficie**

Totale: 95 m²

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 74 m²

Superficie di impianto pubblicata il 11/03/2014

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
01/01/1996, prot. n. 1919



**Immobile di catasto fabbricati -
n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**

• Sez. Urb. **S** Foglio **10** Particella **107** Subalterno **3**

VARIAZIONE del 19/10/1995 in atti dal 20/11/1995
AMPLIAMENTO (n. 6522/1995)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **RAVENNA (H199C) (RA)**

Foglio **10** Particella **107**

> **Indirizzo**

VIA DISMANO n. 219 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2019
Pratica n. RA0039542 in atti dal 25/07/2019
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 10091.1/2019)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 86,76**

Zona censuaria **3**,

Categoria **D/1^a**

CLASSAMENTO del 19/10/1995 in atti dal 18/03/1998
(n. 6522.1/1995)



**Immobile di catasto fabbricati -
n.3**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**

• Sez. Urb. **S** Foglio **10** Particella **107** Subalterno **5**

VARIAZIONE del 09/02/2000 Pratica n. 19425 in atti
dal 09/02/2000 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
796.1/2000)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **RAVENNA (H199C) (RA)**

Foglio **10** Particella **107**

Direzione Provinciale di Ravenna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/12/2023
Ora: 08:51:52
Numero Pratica: T43275/2023
Pag: 3 - Segue

> Indirizzo

VIA DISMANO n. 219 Piano T-1 - 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2019
Pratica n. RA0039903 in atti dal 25/07/2019
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 10452.1/2019)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 80.836,00
Zona censuaria 3,
Categoria D/3^d

VARIAZIONE del 07/03/2019 Pratica n. RA0013560 in
atti dal 07/03/2019 INSERIMENTO DI DISPOSITIVO
(n. 3209.1/2019)



Immobile di catasto fabbricati -
n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di RAVENNA (H199) (RA)
• Sez. Urb. S Foglio 10 Particella 107 Subalterno 6

VARIAZIONE del 09/02/2000 Pratica n. 19425 in atti
dal 09/02/2000 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
796.1/2000)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di RAVENNA (H199C) (RA)
Foglio 10 Particella 107

> Indirizzo

VIA DISMANO n. 219 Piano T-2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2019
Pratica n. RA0039904 in atti dal 25/07/2019
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 10453.1/2019)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 702,38
Zona censuaria 3,
Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 8,5 vani

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/01/2016
Pratica n. RA0001540 in atti dal 01/01/2016
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 1540.1/2016)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 187 m²

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 170 m²

Superficie di impianto pubblicata il 11/03/2014

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
09/02/2000, prot. n. 19425



**Immobile di catasto fabbricati -
n.5**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**

• Sez. Urb. **S** Foglio **10** Particella **107** Subalterno **7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **RAVENNA (H199C) (RA)**

Foglio **10** Particella **107**

VARIAZIONE del 09/02/2000 Pratica n. 19425 in atti
dal 09/02/2000 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
796.1/2000)

> **Indirizzo**

VIA DISMANO n. 219 Piano T-2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2019
Pratica n. RA0039905 in atti dal 25/07/2019
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 10454.1/2019)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.332,46**

Zona censuaria **3**,

Categoria **A/10⁰**, Classe **2**, Consistenza **4,0 vani**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/01/2016
Pratica n. RA0001541 in atti dal 01/01/2016
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 1541.1/2016)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 93 m²

Superficie di impianto pubblicata il 11/03/2014

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
09/02/2000, prot. n. 19425

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 5 - totale righe intestati: 1**

> **1. IMMOBILIARE BRUNA DI ANGELETTI
EMANUELE & C. S.A.S.
(CF 01133190411)**

sede in **TERRE ROVERESCHE (PU)**

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 14/07/2021 Pubblico ufficiale CANTELMO
CHIARA Sede FANO (PU) Repertorio n. 2280 -
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE
SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n.
10828.1/2021 Reparto PI di RAVENNA in atti dal
22/07/2021

Data: 05/12/2023

Ora: 08:51:52

Numero Pratica: T43275/2023

Pag: 5 - Segue

Direzione Provinciale di Ravenna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di RAVENNA (H199)

Numero immobili: 5 Rendita: euro 83.176,32 Vani: 18,0



Immobile di catasto terreni - n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di RAVENNA (H199C) (RA)

• Foglio 10 Particella 113

Partita: 4036

VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/02/1977 in atti dal
03/03/1977 (n. 6377)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,71 Lire 1.378

agrario Euro 0,80 Lire 1.553

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: A19⁹ A5^h

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 135 m²

VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/02/1977 in atti dal
03/03/1977 (n. 6377)



Immobile di catasto terreni - n.7



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di RAVENNA (H199C) (RA)

• Foglio 10 Particella 268

FRAZIONAMENTO del 13/03/2001 Pratica n. 44039 in
atti dal 13/03/2001 (n. 2618.1/2001)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 4,94 Lire 9.563
agrario Euro 5,57 Lire 10.776

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: A5^h A19^g

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3
Superficie: 937 m²

FRAZIONAMENTO del 13/03/2001 Pratica n. 44039 in
atti dal 13/03/2001 (n. 2618.1/2001)



Immobile di catasto terreni - n.8



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **RAVENNA (H199C) (RA)**
• Foglio **10** Particella **269**

FRAZIONAMENTO del 13/03/2001 Pratica n. 44039 in
atti dal 13/03/2001 (n. 2618.1/2001)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,83 Lire 1.602
agrario Euro 0,93 Lire 1.806

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: A19^g A5^h

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3
Superficie: 157 m²

FRAZIONAMENTO del 13/03/2001 Pratica n. 44039 in
atti dal 13/03/2001 (n. 2618.1/2001)



Immobile di catasto terreni - n.9



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **RAVENNA (H199C) (RA)**
• Foglio **18** Particella **152**

FRAZIONAMENTO del 28/08/2018 Pratica n.
RA0044103 in atti dal 28/08/2018 presentato il
28/08/2018 (n. 44103.1/2018)

Direzione Provinciale di Ravenna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/12/2023
Ora: 08:51:52
Numero Pratica: T43275/2023
Pag: 7 - Segue

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 23,96
agrario Euro 27,00

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A5^{h)} A19^{g)}

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3
Superficie: 4.546 m²

FRAZIONAMENTO del 28/08/2018 Pratica n. RA0044103 in atti dal 28/08/2018 presentato il 28/08/2018 (n. 44103.1/2018)



Immobile di catasto terreni - n.10



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **RAVENNA (H199C) (RA)**
• Foglio 11 Particella 50

FRAZIONAMENTO del 29/08/2018 Pratica n. RA0044104 in atti dal 29/08/2018 presentato il 28/08/2018 (n. 44104.1/2018)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 46,49
agrario Euro 52,38

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A19^{g)} A5^{h)}

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3
Superficie: 8.820 m²

FRAZIONAMENTO del 29/08/2018 Pratica n. RA0044104 in atti dal 29/08/2018 presentato il 28/08/2018 (n. 44104.1/2018)

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 6 al n. 10 - totale righe intestati: 1

> 1. **IMMOBILIARE BRUNA DI ANGELETTI EMANUELE & C. S.A.S.**
(CF 01133190411)
sede in TERRE ROVERESCHE (PU)
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 14/07/2021 Pubblico ufficiale CANTELMO CHIARA Sede FANO (PU) Repertorio n. 2280 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 10828.1/2021 Reparto PI di RAVENNA in atti dal 22/07/2021

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di RAVENNA (H199)

Numero immobili: 5 Reddito dominicale: **euro 76,93** Reddito agrario: **euro 86,68** Superficie: **14.595 m²**

> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 5 Rendita: **euro 83.176,32** Vani: 18,0

Catasto Terreni

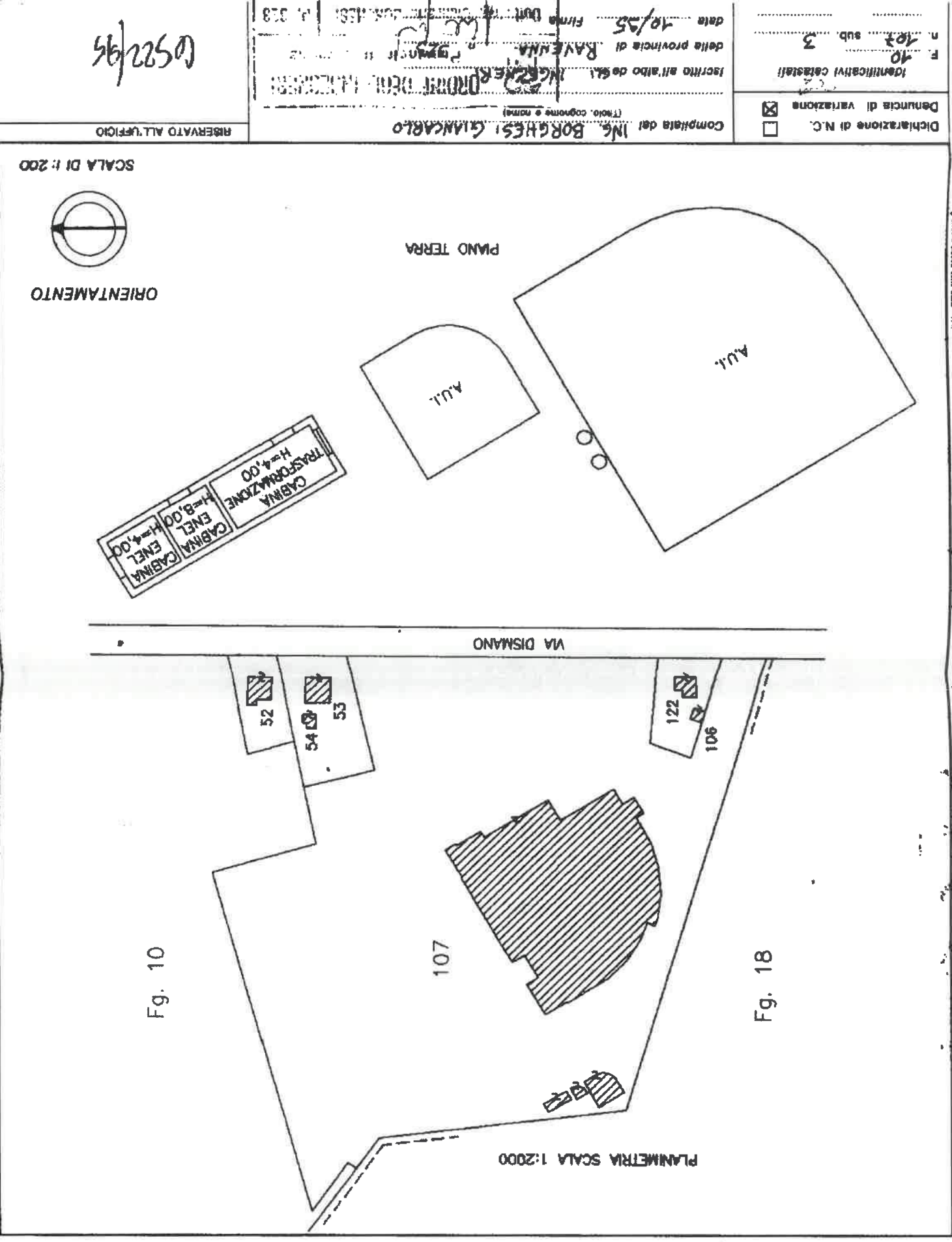
Totale immobili: 5 Reddito dominicale: **euro 76,93** Reddito agrario: **euro 86,68** Superficie: **14.595 m²**

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
- c) D/1: Opifici
- d) D/3: Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
- e) A/3: Abitazioni di tipo economico
- f) A/10: Uffici e studi privati
- g) A/19: Difesa (ex consorzio fosso ghiaia)
- h) A/5: Difesa (ex consorzio per le opere idrauliche 2a categoria)



05/22/95

Dichiarazione di N.C.		F. 10	
☐ Denuncia di variazione		n. 103 sub. 3	
Identificativi catastali		F. 10	
Completata del		data 10/95	
(Titolo, cognome e nome)		Firma	
ING. BORGHESI GIACCARLO		della provincia di RAVENNA	
RISERVATO ALL'UFFICIO		P. 318	

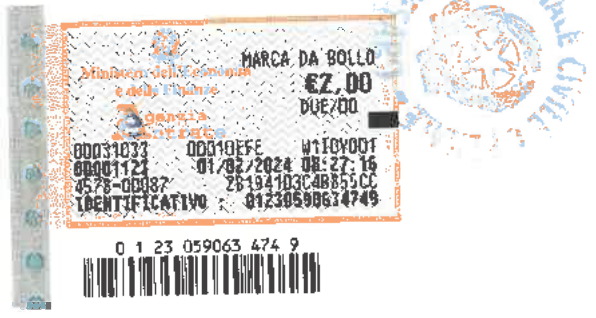
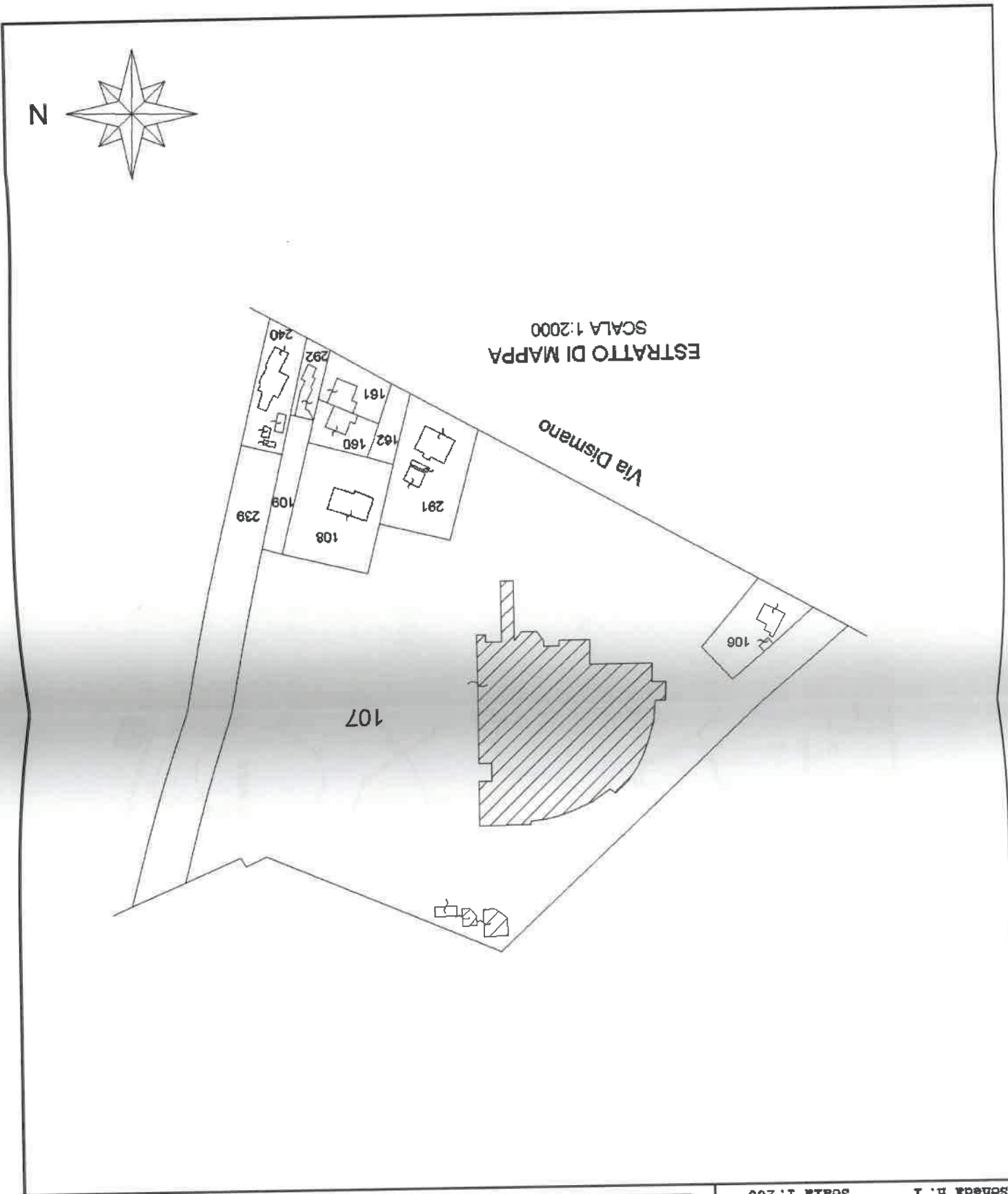


ALLEGATO 32

Agenda delle Entrate
Ufficio Provinciale di
Ravenna
CATASTO FABBRICATI

Scala n. 1
Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. RA0055659 del 17/06/2016	
Piantimetria di u.f.v. in Comune di Ravenna	
Via Dismano	
Identificativi Catastali:	
Completata da:	Fuori gabarele
Isolito all'albo:	Geometri
Sezione: 8	
Foglio: 10	
Particella: 107	
Subalterno: 5	
Prov. Ravenna	
N. 1105	



ALLEGATO 33

10 metri

Dichiarazione protocollo n. RA0055659 del 17/06/2016
Pianimetria di u.d.u. in Comune di Ravenna
Via Dismano

Scala 1: 500

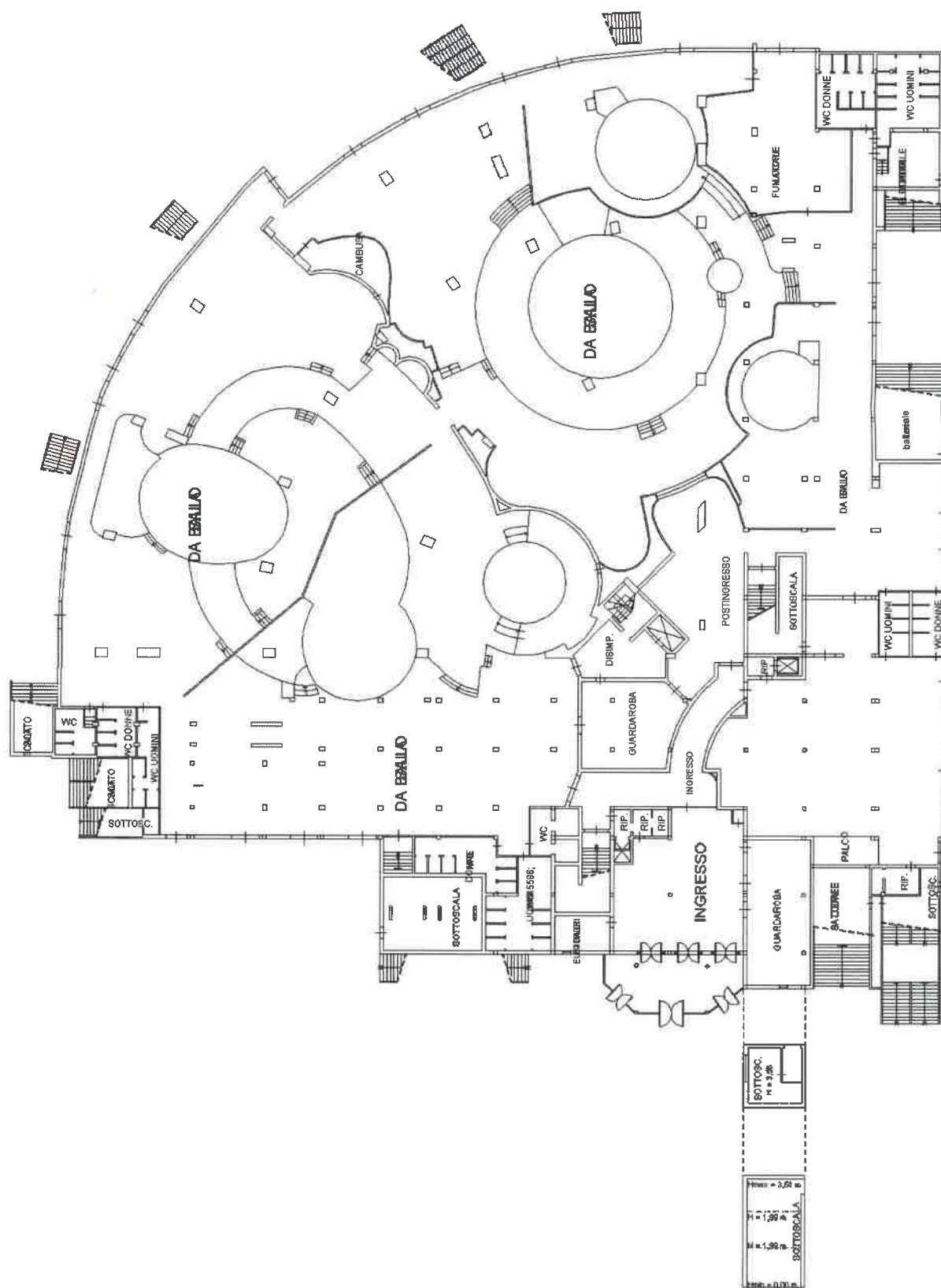
Ravenna

civ. 219

Identificativi Catastali:
Sezione: S
Foglio: 10
Particella: 107
Subalterno: 5

Compilata da:
 Fussi Gabriele
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Ravenna

N. 1105



PIANO TERRA
H=3.00





**Agazia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna**

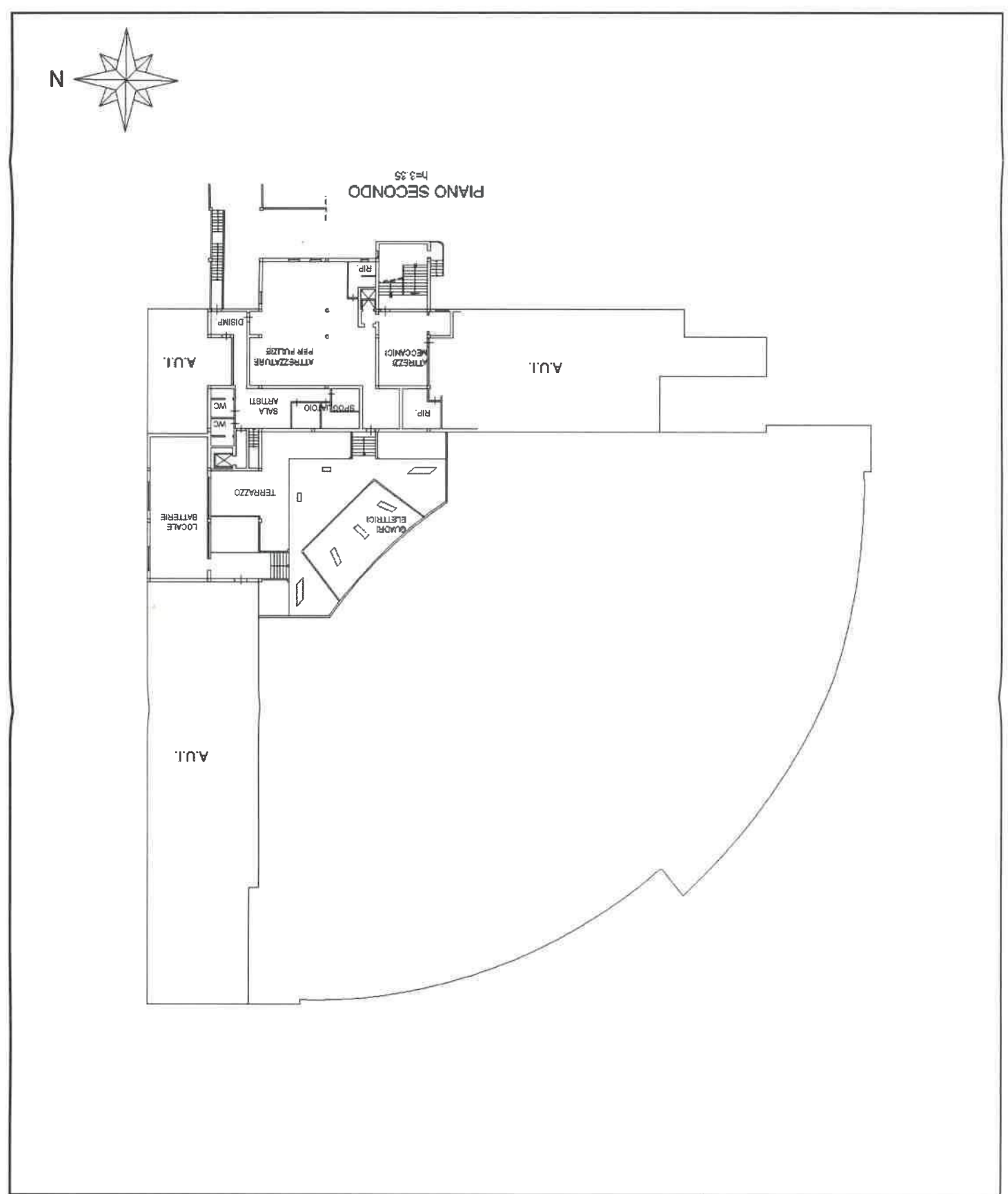
Dichiarazione protocollo n° RA0055659 del 17/06/2016 Pianimetria di n. r. u. in Comune di Ravenna Via Dismano civ. 219	Identificativi Catastali: Sezione: 5 Foglio: 10 Particella: 107 Subalterno: 5	Compilata da: Fusi Gabriele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ravenna N. 1105
---	---	--



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna

Dichiarazione protocollo n. RA0055659 del 17/06/2016	
Pianimetria di u.l.u. in Comune di Ravenna	
Via Dismano	
Identificativi Catastali:	
Completata da:	Russi Gabriele
Iscritto all'albo:	Geometri
Foglio:	10
Particella:	107
Subalterno:	5
Prov. Ravenna	
N. 1105	

Scheda n. 4
Scala 1: 500



MOD. AM (CEU)

LINE
300

civ. 2.1.3

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)



MODULABRO
F. 1/10 - rend. 400

planimetria di u.i.u. in Comune di RAVENNA

via DISMANO

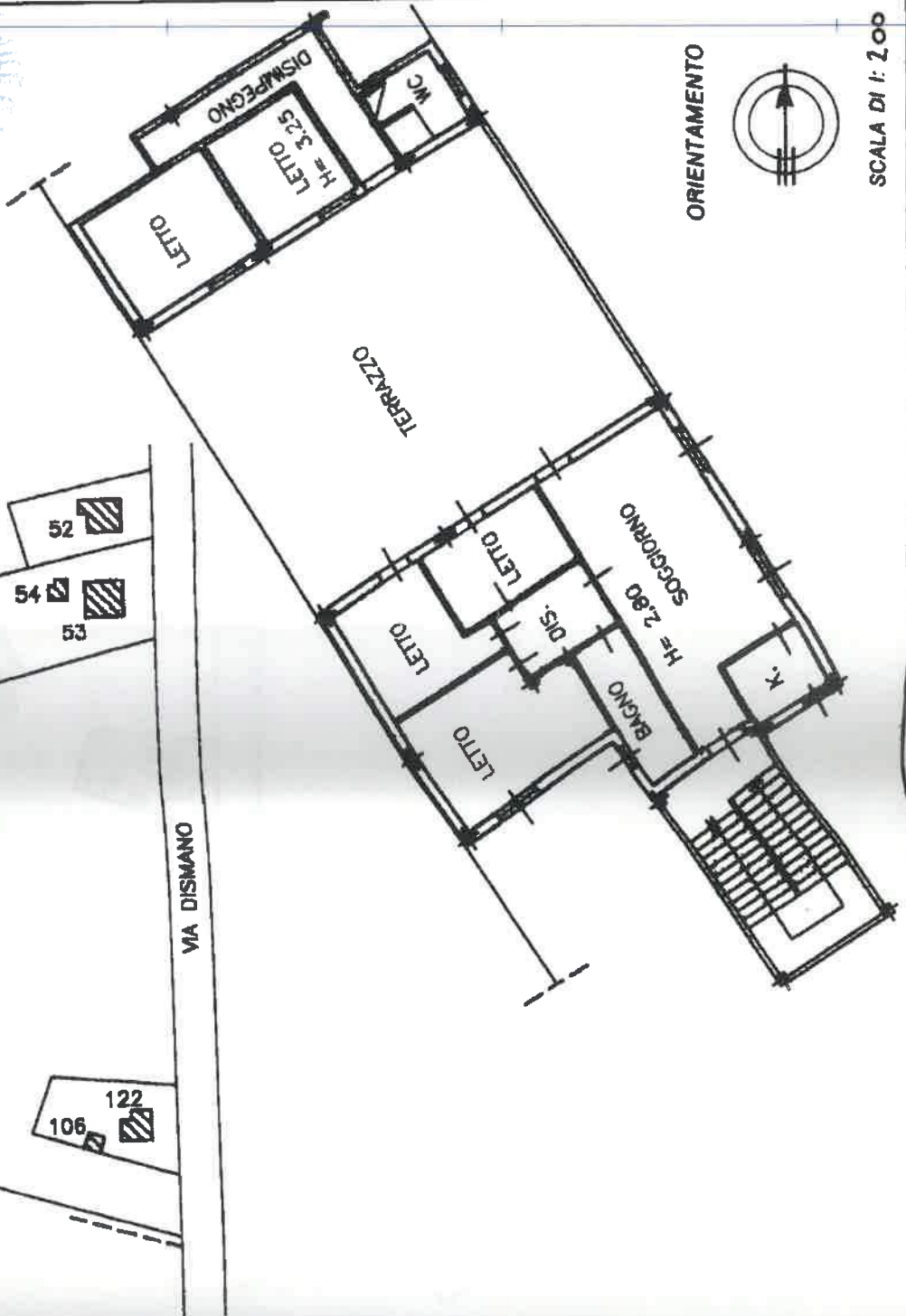
ALLEGATO 34

PLANIMETRIA SCALA 1:2000

Fg. 10

107

Fg. 18



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata dal

INGEGNERE
BORGHESI G. ARLE
Ordine degli Ingegneri
iscritto all'albo della
della provincia di RAVENNA

ALLEGATO 35

MOD. AN (CEU)

MODULANO
F. rig. rend. 408



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1999, n. 652)

LIRE

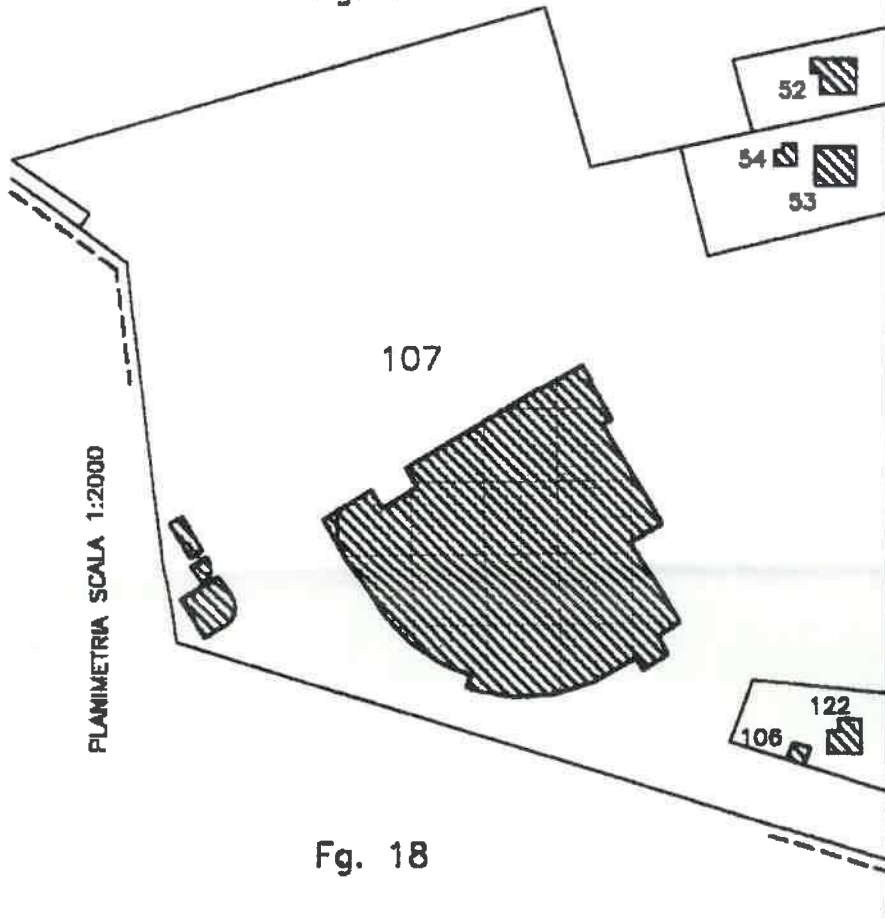
300

planimetria di u.i.u. in Comune di RAVENNA via DISMANO civ. 2.12

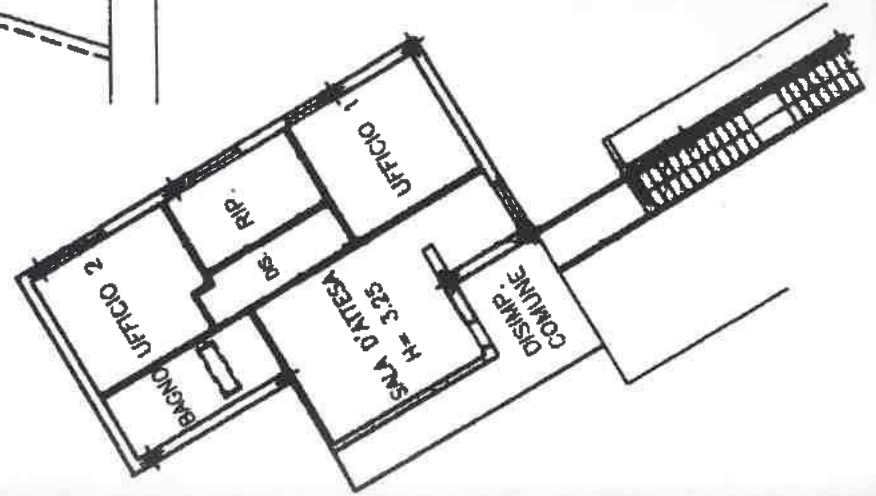
PLANIMETRIA SCALA 1:2000

Fg. 10

Fg. 18



VIA DISMANO



0 1 23 059063 476 1

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

☐ ☒

INSEGNARE
(Titolo, cognome e nome)
BORGHESI
GIANCARLO

Iscritto all'albo degli Ingegneri
della provincia di RAVENNA

INSEGNARE
Origine degli Ingegneri

F. 5.1.10

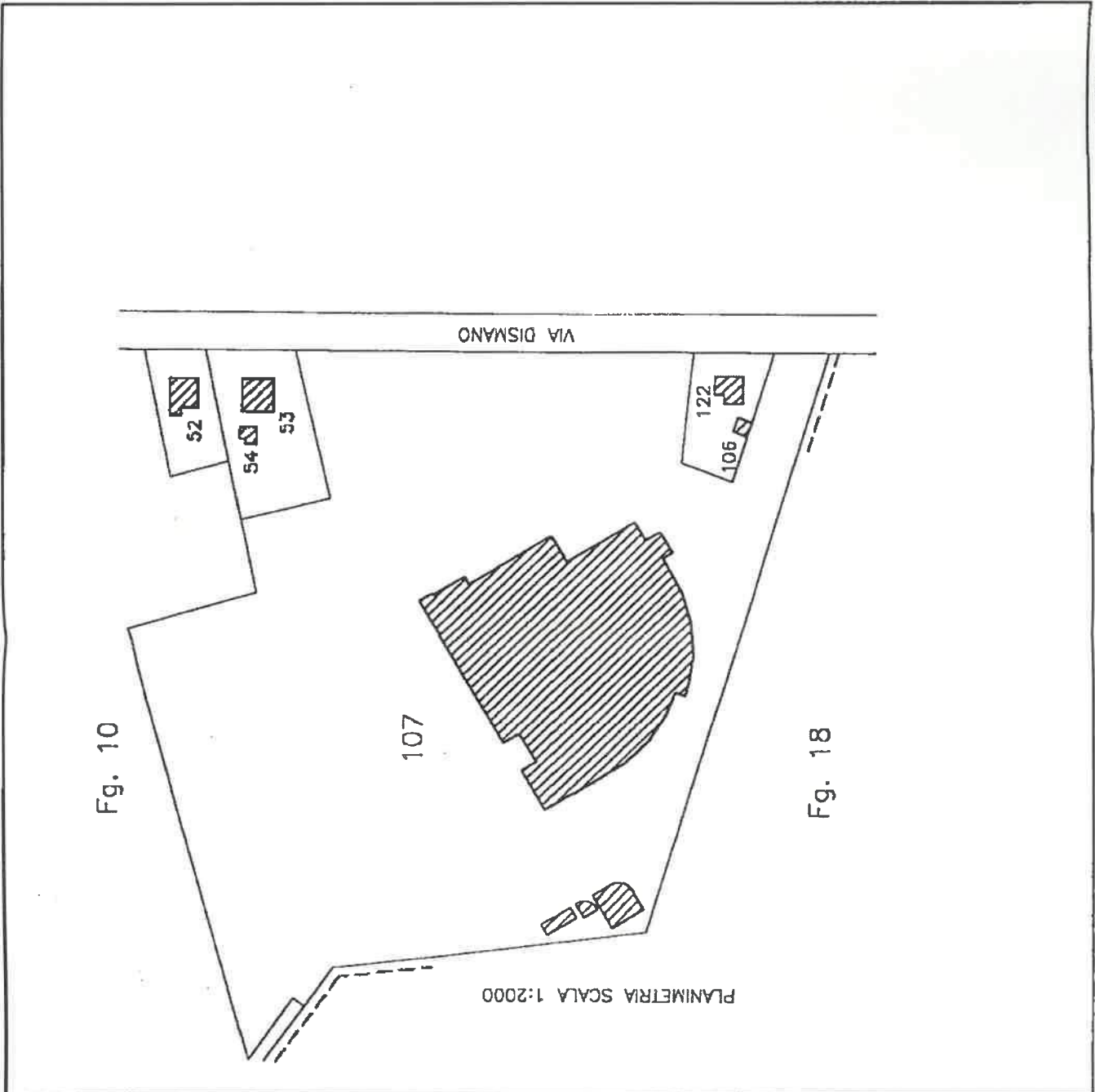
2

Ufficio Tecnico Erariale di RAVENNA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile		
Comune	RAVENNA	
Via/piazza	DISMANO	
Estratto di mappa		
n. 219		scala 1: 2000
C.T. Sez. 5	Fgl. 10 Mapp. 107	
C.E.U. Sez. 5	Fgl. 10 Mapp. 107	
Tipo mappale n. del		



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	9 FEB 1995	Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. 6522/95
Protocollo		Annullo e sostituito dal mod. EP/1 prot.
IL TECNICO	L'operatore	
data		
firma e timbro		
Prov. di Ravenna		
ing. BORGHESI GIANCARLO - N. 323		



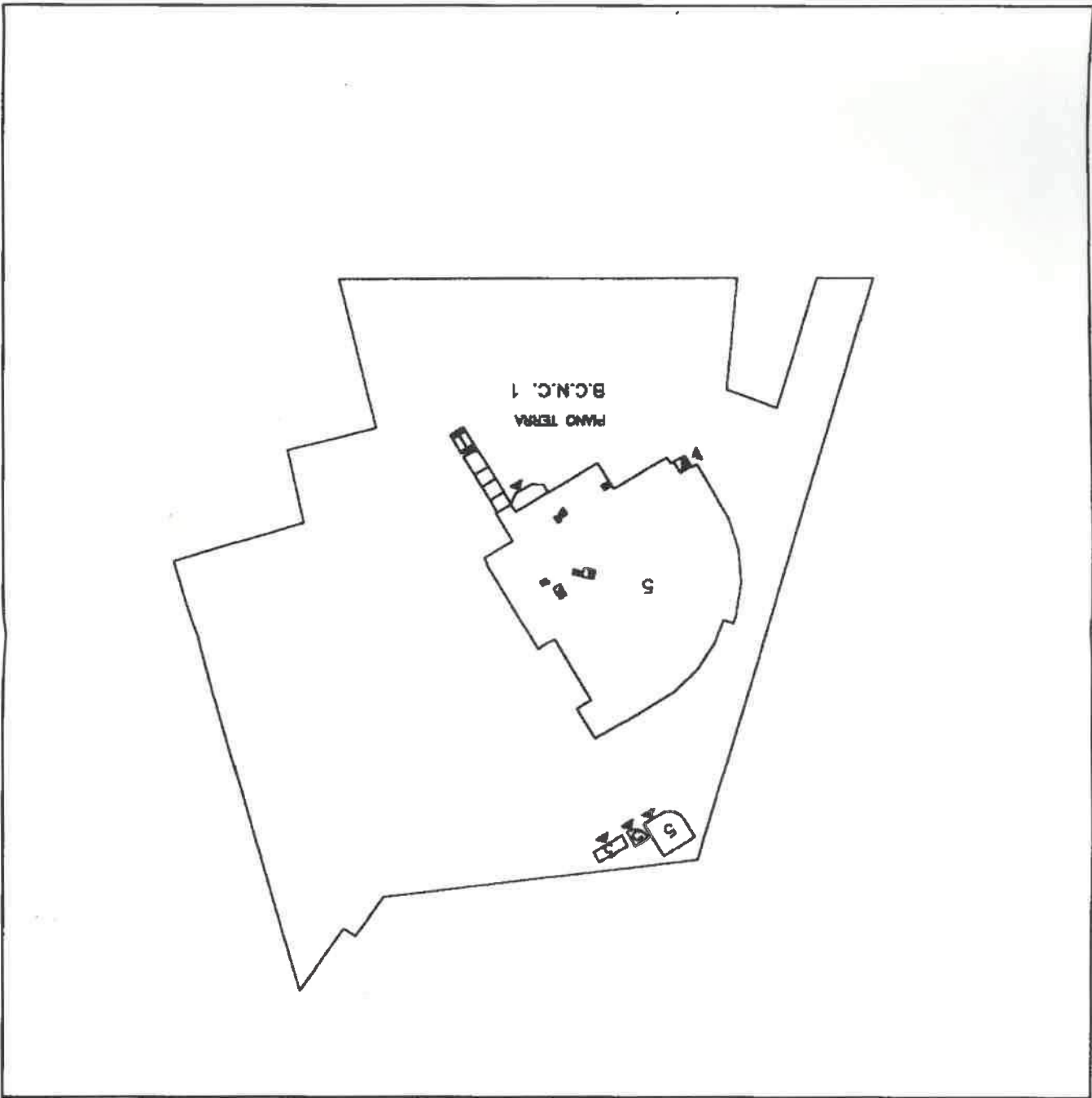
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 3

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n. del
RAVENNA	SAVIO	10	101	

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 2.000



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo 9 FEB. 2000

L'operatore

IL TECNICO

Gennaio 2000

Dr. Ing. BORGHESI GIANCARLO - N. 323
Provincia di Ravenna
Ingegnere

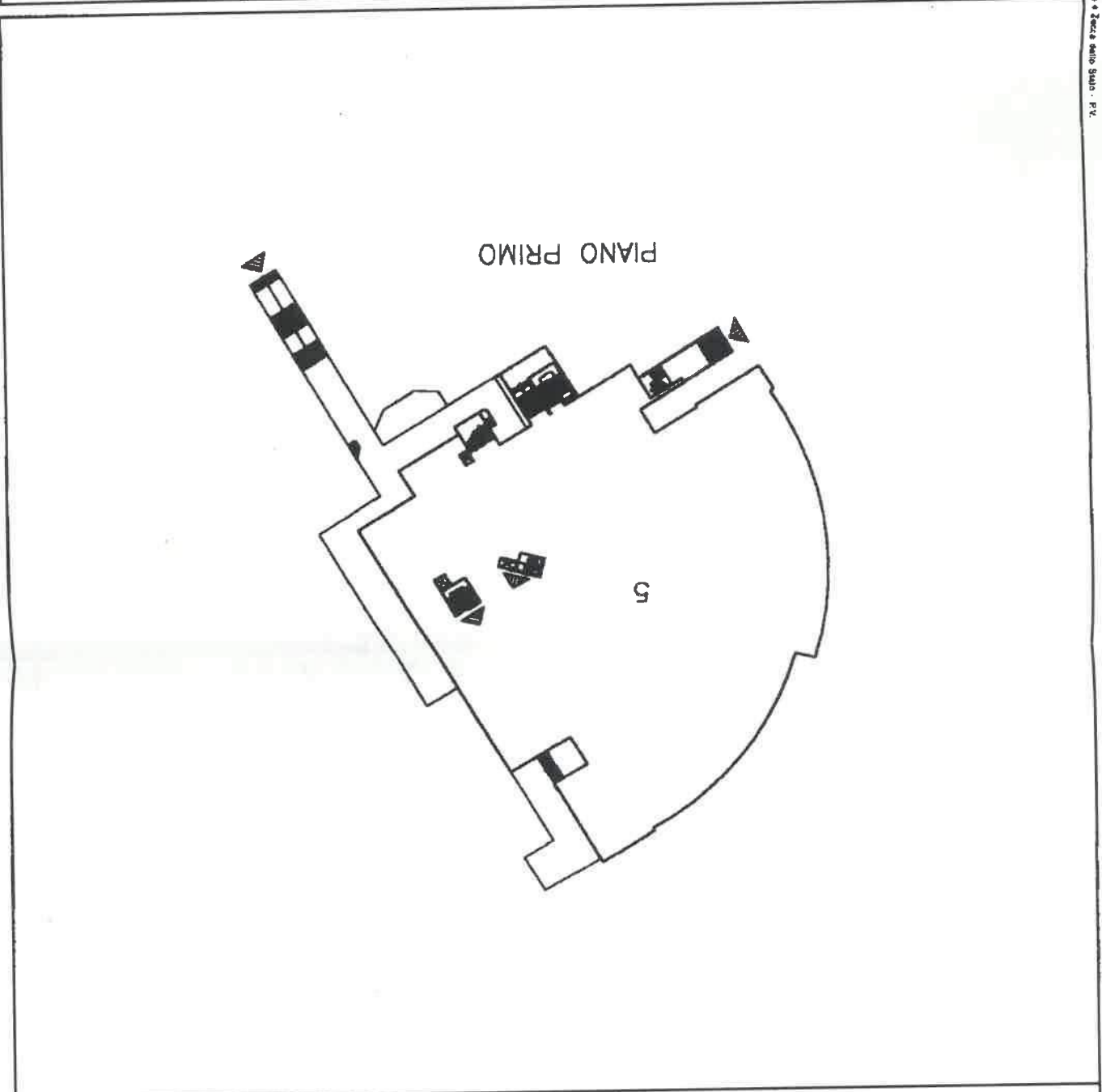
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. 6522/95
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 3

Comune	RAVENNA
Sezione	SAVIA
Foglio	10
Numero	107
Tipo mappale n.	
del	

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI
scala 1: 1000

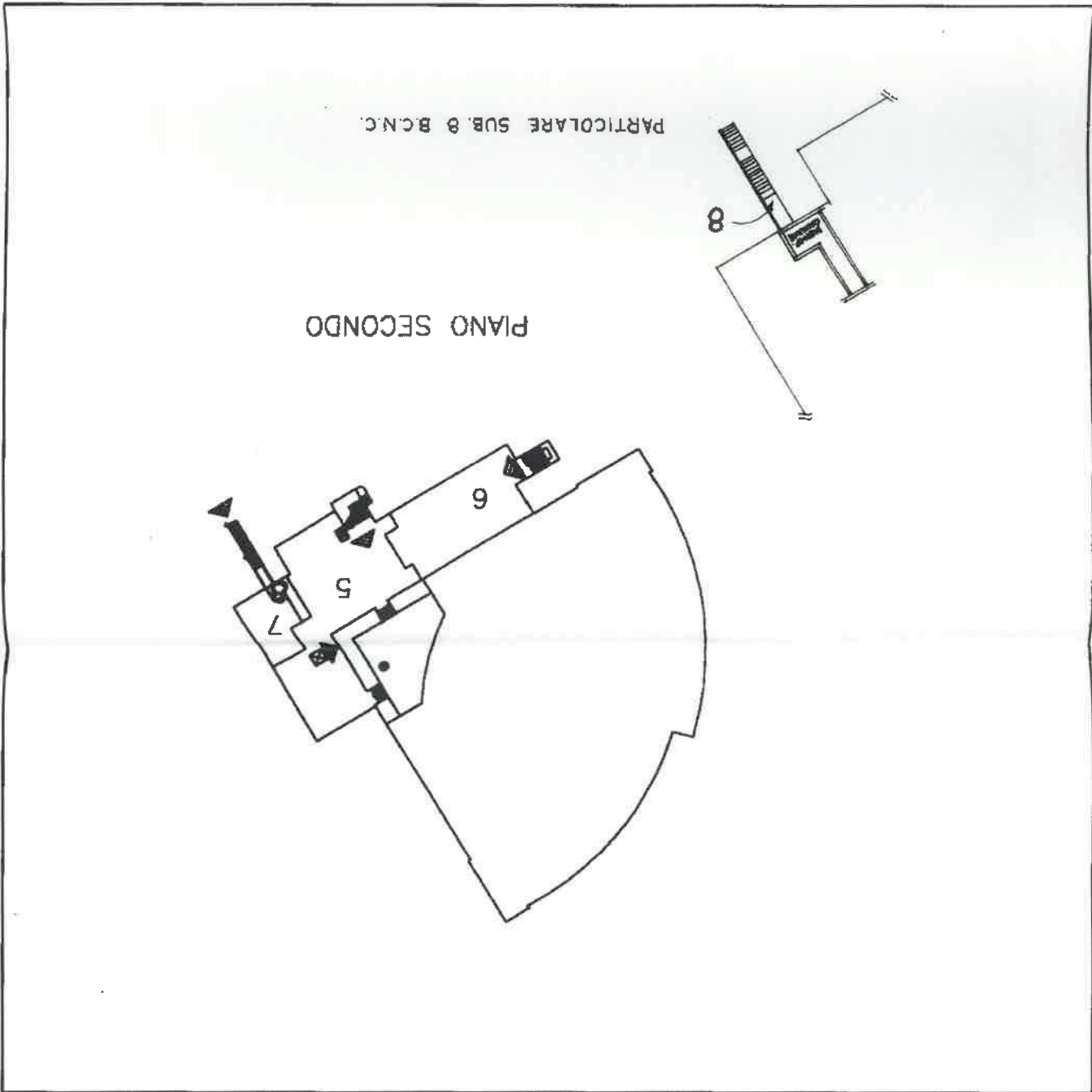


Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	Protocollo Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. 6522/95	L'operatore G. BORGHESI	IL TECNICO G. BORGHESI
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.		Ordine degli Ingegneri di Ravenna	
		Dr. Ing. BORGHESI GIANCARLO - N. 333	

Comune	RAVENNA
Sezione	SAVIO
Foglio	10
Numero	107
Tipo mappa n.	
del	

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 1000



Rilasciato all'Ufficio Tecnico Erariale	
Protocollo	10423
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. 6322/95	
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.	
L'operatore	118mm, 118mm (semplice)
IL TECNICO	GENNAIO 2000
data	
Ordine degli Ingegneri	
Ufficio Tecnico di Ravenna	
Dr. Ing. BORGHESI GIANCARLO - N. 323	

Mod. EP/2 CEU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO



Ufficio Tecnico Erariale di RAVENNA

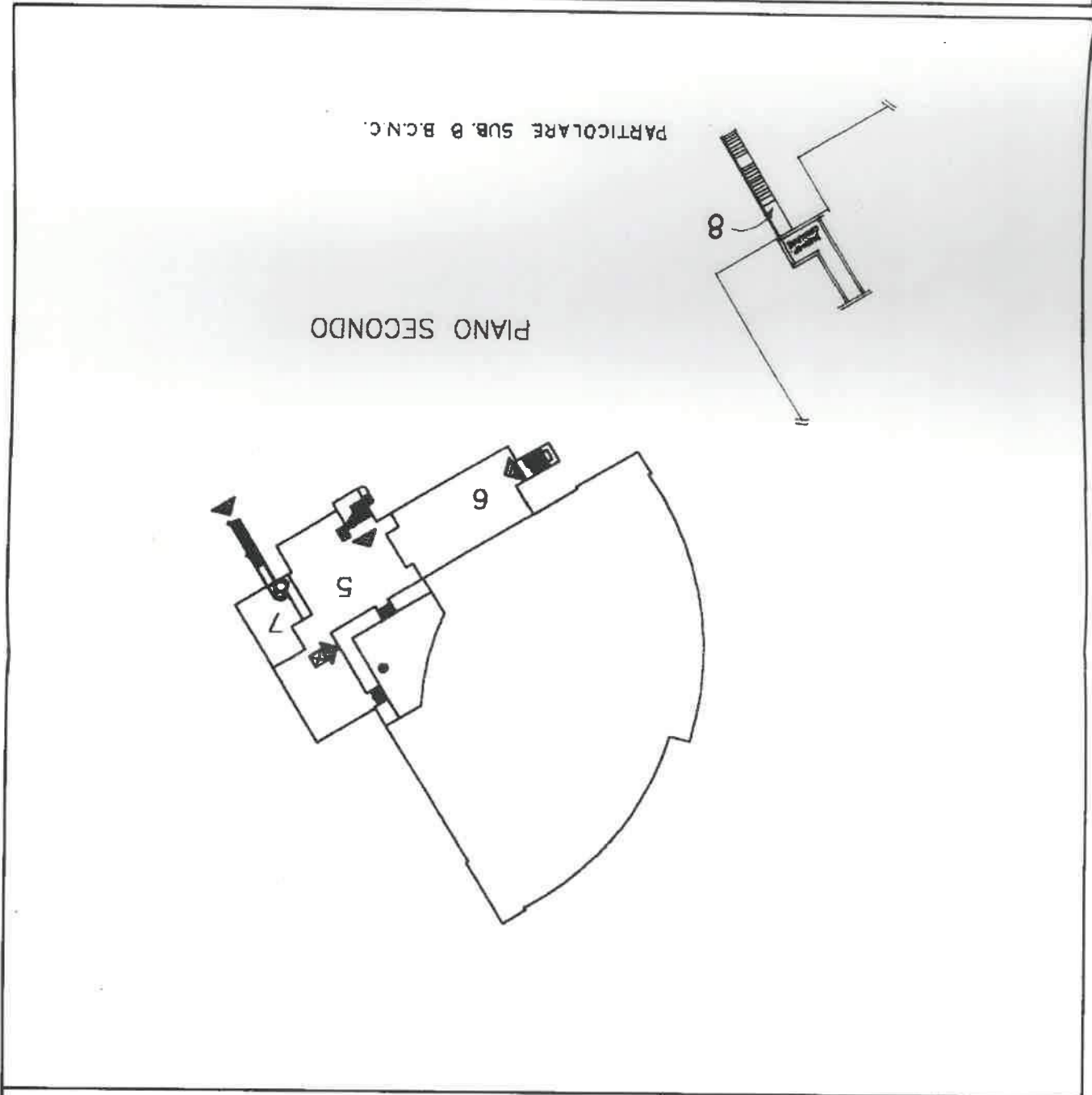
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 3 di 3

Comune	RAVENNA
Sezione	SAVIO
Foglio	10
Numero	107
Tipo mappa n.	del

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 1000



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo 107/2023	8 FEB 2024	6522/95
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.	8 FEB 2024	6522/95
Annulato e sostituito dal mod. EP/2 prot.		
Dr. ing. BORGHESI GIANCARLO - N. 323	Ordinatore degli Ingegneri	Il P.E. di Ravenna



MODULARIO
F. - Catasto - 432

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

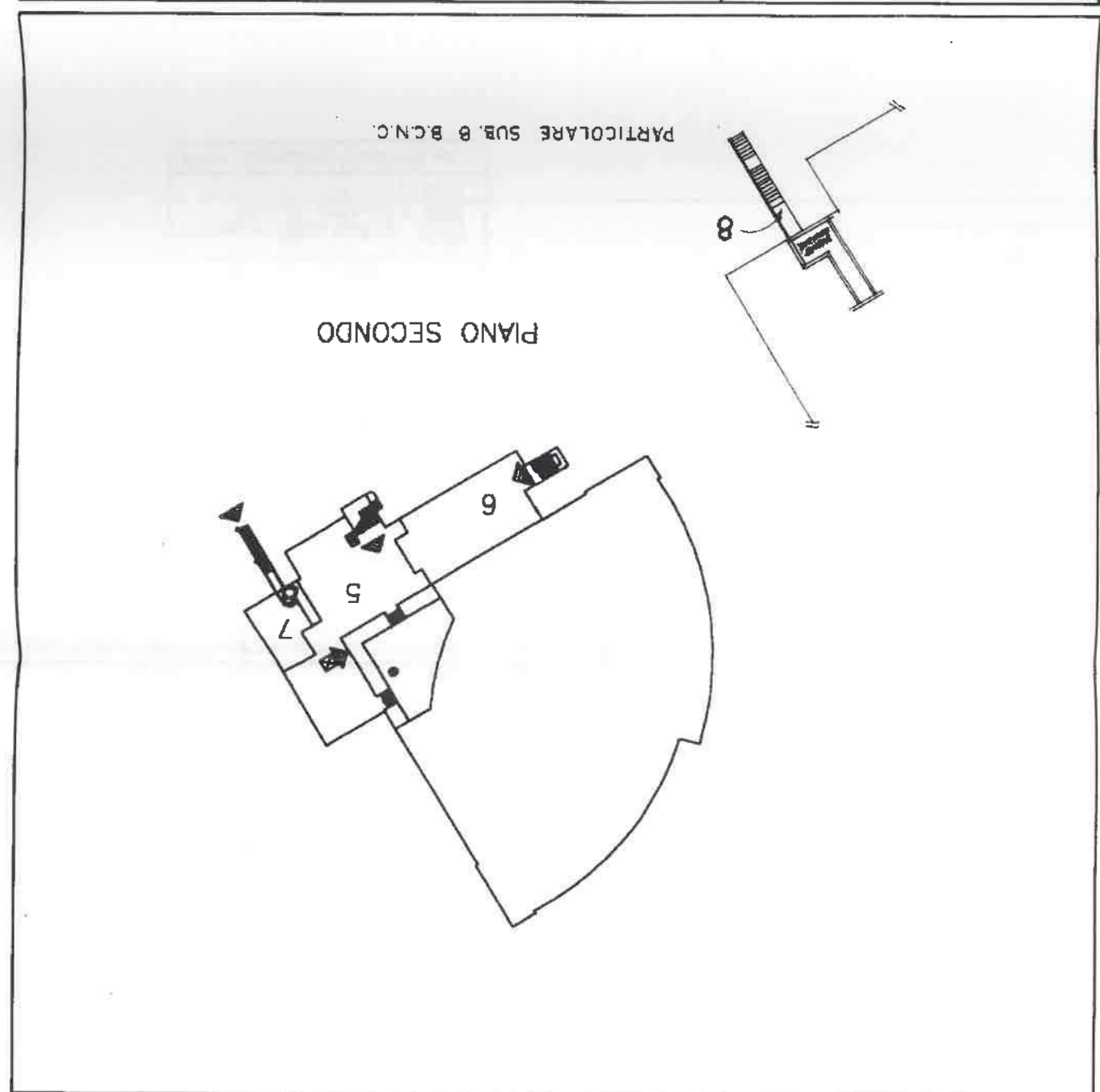
Ufficio Tecnico Erariale di RAVENNA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 3 di 3

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
RAVENNA	SAVIO	10	103		

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI
scala 1: 1000



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	
Protocollo 10423 - 9 FEB 2000	
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. 6522/95	
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.	
L'operatore L. OPERATORE	IL TECNICO GEMMAIO 2000
Ordine degli Ingegneri Il Presidente di Ravenna	
Dr. Ing. BORGHESI GIANCARLO - N. 323	

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 1

Ufficio Tecnico Erariale di RAVENNA

Comune				RAVENNA			
Sezione				SAVIO			
Foglio				10			
Numero				103			
Tipo mappa n.				del			
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scala	Int.	DESCRIZIONE
103	1	B.C.N.C. (AREA COPERTA E SCOPERTA)					
"	2	SOPPRESSO	219	T			CABINA ENEL
"	3	DISMANO	219				
"	4	SOPPRESSO	219	T.1.2			
"	5	DISMANO	219				DISCOTECA - RIPOSTIGLIO
"	6	DISMANO	219	2			ABITAZIONE CUSTODE
"	7	DISMANO	219	2			UFFICI
"	8	B.C.N.C. (XSMA E DISIMPEGNO)		2			

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	Protocollo 19425	- 9 FEB. 2000	6522/95
Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.			
Annulato e sostituito dal mod. EP/3 prot.			
L'operatore Geom. Aldo Campoli			
IL TECNICO	GENNAIO 2000		
Ordine degli Ingegneri	Provincia di Ravenna		
Dr. Ing. BORGHESI GIANCARLO - N. 323			

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
RAVENNA	S	10	107		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA DISMANO	219	1 - 2 - T			Bene comune non censibile
2						Immobile Soppresso
3	VIA DISMANO	219	T			OPIFICI
4						Immobile Soppresso
5	VIA DISMANO	219	2 - T-1			TEATRI, CINEMATOGRAFI, SALE PER CONCERTI E SPETTACOLI E SIMILI
6	VIA DISMANO	219	T-2			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
7	VIA DISMANO	219	T-2			UFFICI E STUDI PRIVATI
8	VIA DISMANO	219	2			Bene comune non censibile

Visura telematica

ocale da ballo - appartamento - ufficio - cabine elettriche -
 parte pertinenziale - parcheggio particella 50

ALLEGATO 37

















MODULARIO
f. fig. mod. 488



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

LIRE
800

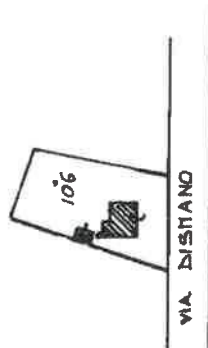
CIV. 22X

Planimetria di u.i.v. in Comune di **RAVENNA** via **DISTANTO**

ALLEGATO 38



PLANIMETRIA



COMUNE RAVENNA
SEZIONE SAVIO

PIANTA PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Compilata dal **AG. BUCCHINI REMO**

(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'atto del **GEOMETRI REMO**
della provincia di **RAVENNA**
data **24-03-16** Firma **19/9/96**

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Identificativi catastali

F. **106** sub. **1**

CAS. **01**

Fabbricato realizzato a seguito della casa esistente
non ancora completato

ALLEGATO 39



TRIBUNALE
CANTONE

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia
Entrate

00031033 00018EFE W1102001
00001112 01/02/2024 08:26:39
4578-05087 F55E8184E7248C18
IDENTIFICATIVO: 01230590634807

0 1 23 059063 480 7



