



## RAPPORTO DI VALUTAZIONE



**Perizia tecnico-estimativa di un immobile a destinazione residenziale denominato  
"Casa Cantoniera Gallo Petriano", posto nel comune di Petriano (PU), Località Gallo,  
via Ponte Armellina, 46**

### ■ COMMITTENTE e PROPRIETA'



**VALOREIMMOBILIARE S.R.L.**  
Viale Antonio Gramsci, 4  
61121 Pesaro (PU)

Codice Fiscale 02464720412

### ■ VALUTATORE

Geom. Marcello Tasini

### ■ DATA DEL SOPRALLUOGO

31/08/2018

### ■ DATA DELLA VALUTAZIONE

02/09/2018

### ■ DATA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

03/10/2018

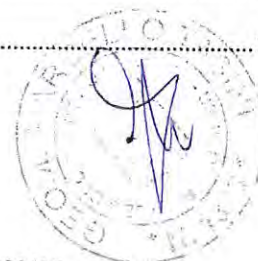


## Indice

1	Premessa .....	3
2	Note sulla metodologia estimativa adottata .....	3
3	Criteri e Procedimenti .....	4
4	Mandato .....	4
5	Ubicazione. ....	5
5.1	Descrizione dell'immobile. ....	5
5.2	Collegamento viario. ....	5
6	Due diligence .....	5
6.1	Gravami, Ipoteche e condizioni limitanti .....	6
6.2	Conformità catastale.....	6
6.3	Conformità Edilizia e Urbanistica .....	6
6.4	Destinazione urbanistica .....	7
6.5	Prestazione energetica del fabbricato .....	7
6.6	Situazione locativa .....	7
7	Dati censuari – Identificazione Catastale .....	7
8	Assunzioni ed eventuali condizioni limitati .....	7
9	Relazione estimativa .....	8
9.1	Analisi delle compravendite.....	8
9.2	Comparabili.....	10
9.3	Criteri Valutativi .....	10
9.4	Stima con il Market Comparison Approach (M.C.A.) .....	11
9.4.1	Consistenze Superficiarie .....	11
a)	Appartamento Subalterno 2.....	12
b)	Appartamento Subalterno 3 .....	14
10	Conclusioni sul valore .....	16
11	Note conclusive .....	17

Rev. 00

**Studio Tecnico Geom. Marcello Tasini** – Strada Case Bruciate n. 48 - 61122 Pesaro (PU)  
Tel. e Fax 0721 416652 - info@eliob.it - www.eliob.it - C. F. TSNMCL69T16G479V - P. Iva 01253820417



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## 1 Premessa

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Credit Requirement Directive);

PESARO

## 2 Note sulla metodologia estimativa adottata

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato). I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

### 3 Criteri e Procedimenti

Nel presente rapporto di valutazione si sono applicati i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

#### VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

### 4 Mandato

La società VALOREIMMOBILIARE S.R.L., controllata al 100% dalla Provincia di Pesaro e Urbino (codice fiscale 00212000418), affidava al perito scrivente la redazione di un rapporto di valutazione, al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un fabbricato a destinazione residenziale sito in Petriano (PU) località Gallo, via Ponte Armellina 46, nella disponibilità della VALOREIMMOBILIARE S.R.L. con sede in Pesaro, viale Antonio Gramsci, 4 (codice fiscale 02464720412) e più precisamente:

quota di 1/1 di piena proprietà di tre unità immobiliari, nello specifico:

- Foglio 5 Particella 616 Sub. 1 Categ. C/2 Classe 1 Consist. 104 mq Rendita € 155,76
- Foglio 5 Particella 616 Sub. 2 Categ. A/3 Classe 2 Consist. 6 vani Rendita € 325,37
- Foglio 5 Particella 616 Sub. 3 Categ. A/3 Classe 2 Consist. 6 vani Rendita € 325,37
- Foglio 5 Particella 616 Sub. 4 (*bene comune non censibile – vano scala e locale caldaia*)
- Foglio 5 Particella 616 Sub. 5 (*bene comune non censibile – corte*)

L'incarico veniva espletato dal Geometra Marcello Tasini, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pesaro e Urbino al n.ro 1343, con studio in Pesaro (PU), Via Case Bruciate 48, 61122.



Il valutatore ammette di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione. Sono stati infine eseguiti anche gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

## 5 Ubicazione.

Il bene oggetto di stima è un immobile a destinazione residenziale denominato "ex Casa Cantoniera" composto un unico corpo di fabbrica sul quale insistono tre unità immobiliari, il subalterno 1, il subalterno 2 e il subalterno 3. E' localizzato a circa 2 km in direzione ovest dal centro del comune di Petriano, precisamente nella frazione Gallo.

### 5.1 Descrizione dell'immobile.

I fabbricati ricadono in zona suburbana rispetto al contesto urbano di Petriano. L'immobile è così organizzato:

- il **subalterno 1 (uno)** destinato a deposito, si sviluppa su un unico livello, il piano terra, al quale si accede dalla corte comune;
- il **subalterno 2 (due)** è posto al piano primo del fabbricato ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, un servizio igienico, tre camere da letto e un ripostiglio. Si accede all'unità immobiliare tramite vano scala comune (sub. 4);
- il **subalterno 3 (tre)** è posto al piano secondo del fabbricato ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, un servizio igienico, tre camere da letto e un ripostiglio. Si accede all'unità immobiliare tramite vano scala comune (sub. 4);

Gli immobili internamente risultano essere in discreto stato manutentivo e non presenta segni di particolare degrado, ad eccezione dei balconi posti sul fronte del fabbricato.

### 5.2 Collegamento viario.

La zona è servita da una buona viabilità ordinaria. L'immobile è facilmente raggiungibile dalla via Ponte Armellina (SP 423) a doppio senso di circolazione di marcia. Il casello autostradale di riferimento è quello di Pesaro posto lungo l'autostrada A14 Bologna-Taranto che dista circa 16 Km.

## 6 Due diligence

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene - normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare - oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo

Rev. 00

Studio Tecnico Geom. **Marcello Tasini** - Strada Case Bruciate n. 48 - 61122 Pesaro (PU)  
Tel. e Fax 0721 416652 - info@eliob.it - www.eliob.it - C. F. TSNMCL69T16G479V - P. Iva 01253820417

passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Lo scopo delle analisi svolte durante la due diligence è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

### **6.1 Gravami, Ipoteche e condizioni limitanti**

IPOTECA VOLONTARIA costituita, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notar Licini Cesare Mario, in data 11/12/2012.

Capitale: € 4.500.000,00 (*euro quattromilionicinquecentomila – virgola zero zero*)

Durata: 7 anni

Con comunicazione n. 283 del 19/04/2016 si è proceduto all'estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2016. **Cancellazione totale eseguita in data 02/05/2016**

### **6.2 Conformità catastale**

La situazione catastale delle unità immobiliari urbane descritte in precedenza sono conformi rispetto alle planimetrie catastali conservate presso l'Agenzia delle Entrate territorialmente competente, con protocollo n. PS0049975 del 19/03/2008.

### **6.3 Conformità Edilizia e Urbanistica**

In seguito alla richiesta di accesso agli atti, il Geom. Galeazzi per conto del perito scrivente si è recato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pesaro in data 31/08/2018 per prendere visione della documentazione urbanistica ed edilizia depositata agli atti.

Dall'analisi della documentazione fornita dall'Amministrazione, è emersa una comunicazione di ANAS del giorno 11 giugno 1977 indirizzata al Comune di Petriano, recepita dal comune stesso con protocollo n. 1123 del 22/06/1977, in cui si chiedeva la realizzazione di una casa cantoniera, nel terreno su cui oggi sorge il fabbricato, come da disegni allegati.

Il Comune di Petriano, con comunicazione prot. n. 1661 del 14/09/1977, comunica ad ANAS che la commissione edilizia ha esaminato quanto trasmesso e ha rilasciato il nulla osta, chiedendo di trasmettere tutti gli allegati indispensabili all'istruzione della Pratica edilizia.

Oltre la documentazione sopra descritta, non risultano altri documenti o titoli autorizzativi presentati successivamente.

Alla luce di quanto detto, **non si dichiara la conformità urbanistica ed edilizia** delle unità immobiliari in quanto sono state riscontrate grosse difformità con gli elaborati grafici allegati alla comunicazione di ANAS (protocollo n. 1123 del 22/06/1977).

Rev. 00

Studio Tecnico Geom. Marcello Tasini – Strada Case Bruciate n. 48 - 61122 Pesaro (PU)  
Tel. e Fax 0721 416652 - info@eliob.it - www.eliob.it - C. F. TSNMCL69T16G479V - P. Iva 01253820417

#### 6.4 Destinazione urbanistica

Le Norme Tecniche di Attuazione, il Piano Regolatore Generale del Comune di Petriano inseriscono l'immobile in **Zona B1 (Zone di completamento residenziale)**, le quali disciplinano l'attività urbanistica ai sensi dell'art. 4.03 delle N.T.A. nello specifico all'art. 4.03.3.

#### 6.5 Prestazione energetica del fabbricato

Ne all'atto del sopralluogo ne in fase di sopralluogo la parte committente non ha fornito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ovvero l'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.), pertanto la classe energetica del fabbricato è da accertare.

#### 6.6 Situazione locativa

Alla data di valutazione, sulla base della documentazione a nostra disposizione e in ragione di quanto emerso in occasione del sopralluogo effettuato sulla proprietà, il fabbricato in analisi non risulta occupato né interessato da contratti di locazione a favore di terzi.

### 7 Dati censuari – Identificazione Catastale

Comune di **PETRIANO**

Provincia di **PESARO E URBINO**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		5	616	1	C/2	1	104 mq	€ 155,76
2		5	616	2	A/3	2	6 vani	€ 325,37
3		5	616	3	A/3	2	6 vani	€ 325,37
4		5	616	4	b.c.n.c. (vano scala e locale caldaia) ai sub. 1,2 e 3			
5		5	616	5	b.c.n.c. (corte) ai sub. 1,2 e 3			

### 8 Assunzioni ed eventuali condizioni limitati

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dal committente e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Rev. 00

**Studio Tecnico Geom. Marcello Tasini** – Strada Case Bruciate n. 48 - 61122 Pesaro (PU)  
Tel. e Fax 0721 416652 - info@eliob.it - www.eliob.it - C. F. TSNMCL69T16G479V - P. Iva 01253820417

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

## 9 Relazione estimativa

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

### 9.1 Analisi delle compravendite

In questo paragrafo verrà analizzato il mercato immobiliare relativo all'area di interesse per questa relazione. La valutazione delle compravendite è essenziale per determinare l'andamento del mercato e la tipologia di clientela che si potrebbe raggiungere.

Nelle rappresentazioni qui sotto è possibile identificare chiaramente la posizione dell'immobile compravenduto e il numero di unità cedute all'interno della microzona di riferimento. I puntatori verdi indicano un'alta probabilità di immobili realmente compravenduti, mentre i puntatori rossi indicano transazioni, ancora da verificare, che non sono tipicamente identificabili come compravendite (cessioni a titolo gratuito, acquisto in leasing, donazioni, ecc.).

#### Dati di ricerca

Tipologia immobiliare		Foglio catastale analizzato	Stock immobiliare <sup>1</sup>	Potenziali <sup>2</sup>	Periodo analizzato
PETRIANO	A/2, A/3	4	570 + 233	44 + 34	dal 02/09/2018 al 02/09/2016
		5	64 + 35	-	






1 - Stock immobiliare: Numero di immobili per categoria presenti nel foglio catastale

2 - Potenziali: Numero di transazioni immobiliari registrate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari





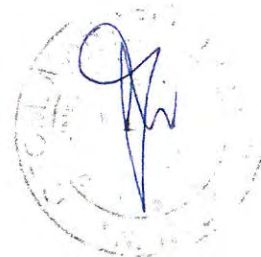


**Legenda:**  Ancora da verificare (Probabilità negativa)  Ancora da verificare (Probabilità positiva)  Verifica in corso  E' una compravendita  Non è una compravendita

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, e quindi basate su dati reali di compravendite, è emerso un sufficiente numero di immobili ad uso commerciale, posizionati in prossimità del subject.

Lo stock immobiliare, costituito da 902 unità, ha evidenziato 78 potenziali compravendite in un arco di due anni, e quindi con un'incidenza del 8,65 % su base biennale.

Analizzando un campione di circa il 6% di queste 78 potenziali compravendite sono emerse 5 compravendite reali registrate tra il 2016 e il 2018, tre delle quali sono state scartate in quanto troppo discostanti con le caratteristiche del Subject.



## 9.2 Comparabili

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'ufficio oggetto di valutazione sono:

### COMPARABILE 1 - Pesaro (PU) via Martin Luther King, 4 – (RESIDENZIALE)

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	unità abitativa composta al piano terra da ingresso e scala in comune, loggia comune, cantina, centrale termica in comune e scoperto comune; al piano primo da scala comune, cucina, soggiorno-pranzo, tre camere, un bagno, disimpegno e tre terrazzi	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale		
Notaio	Paladini Marco	
Rep.	29459	
Provenienza	Conservatoria dei Registri Immobiliari	
Data	29/09/2017	
Prezzo	80.000 €	
Acquirente	Persona fisica	

### COMPARABILE 2 - Pesaro (PU) via Seiano, SNC – (RESIDENZIALE)

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	appartamento di civile abitazione composto da: disimpegno, tre camere, cucinotto, pranzo, ripostiglio, bagno, tre terrazzi, al piano primo con corte esclusiva al piano terra.	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale		
Notaio	De Martino Alfredo	
Rep.	13726	
Provenienza	Conservatoria dei Registri Immobiliari	
Data	21/03/2017	
Prezzo	100.000 €	
Acquirente	Persona fisica	

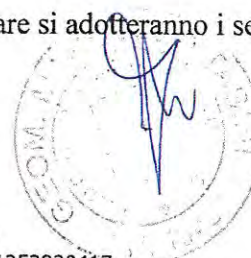
## 9.3 Criteri Valutativi

Stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato dinamico, ove sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, e che la differenza di valore tra gli immobili è determinata dalla differenza degli ammontari delle loro caratteristiche, si è applicato il metodo del confronto di mercato (MCA) ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Data la tipicità del mercato e delle caratteristiche dell'immobile da valutare si adatteranno i seguenti metodi valutativi:

Rev. 00

Studio Tecnico Geom. Marcello Tasini - Strada Case Bruciate n. 48 - 61122 Pesaro (PU)  
Tel. e Fax 0721 416652 - info@ellob.it - www.ellob.it - C. F. TSNMCL69T16G479V - P. Iva 01253820417



Procedimento	Definizione
MCA	<i>Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono 2 beni perfettamente uguali.</i>

## 9.4 Stima con il Market Comparison Approach (M.C.A.)

### 9.4.1 Consistenze Superficiarie

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

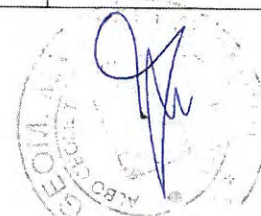


Metodo di misura	SEL – Superficie Esterna Lorda				
Identificativo Catastale	Caratteristica	Piano	Superficie misurata	Indice	Superficie Commerciale
Foglio 5, particella 616, subalterno 1	Deposito	T	117,51	0,20	23,50
	Σ				<b>23,50</b>
Foglio 5, particella 616, subalterno 2	Appartamento	1	125,27	1,00	125,27
	Balcone	1	24,45	0,25	6,06
	Σ				<b>131,33</b>
Foglio 5, particella 616, subalterno 3	Appartamento	1	125,27	1,00	125,27
	Balcone	1	24,45	0,25	6,06
	Σ				<b>131,33</b>
Foglio 5, particella 616, subalterno 4	Vano scala	T-1-2	17,49	1,00	17,49
	Centrale termica	T	7,29	0,20	1,46
	Σ				<b>18,95</b>
Foglio 5, particella 616, subalterno 5	Corte fino a 25 mq	T	25,00	0,10	2,50
	Corte oltre 25 mq	T	1778,23	0,02	35,56
	Σ				<b>38,06</b>
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>343,17</b>

a) Appartamento Subalterno 2

9.4.1.1 Tabella dei dati

Indicazioni	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3 (facoltativo)	Immobile oggetto di stima
Prezzo (€)	80.000,00	100.000,00	-	-
Data (Mesi)	12	18	-	-
Superficie commerciale (mq)	118,00	110,00	-	164,00
Superficie lotto (mq)	-	-	-	-
Livello di piano (n.)	0	0	-	0
Servizi (n.)	2	1	-	2
Manut. immobile (da 1 a 7)	3	4	-	2
Manut. fabbricato (da 1 a 7)	2	4	-	2
Finiture, ecc. (da 1 a 4)	2	2	-	2



Rev. 00

Studio Tecnico Geom. Marcello Tasini – Strada Case Bruciate n. 48 - 61122 Pesaro (PU)  
Tel. e Fax 0721 416652 - info@eliob.it - www.eliob.it - C. F. TSNMCL69T16G479V - P. Iva 01253820417



#### 9.4.1.2 Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data	- 800,00	- 1.500,00	-
Superficie	793,53	793,53	-
Servizi	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Livello di piano	-	-	-
Manutenzione immobile	8.000,00	8.000,00	-
Manutenzione fabbricato	5.000,00	5.000,00	-
Finiture	5.000,00	5.000,00	-

#### 9.4.1.3 Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo	80.000,00	100.000,00	-
Data	- 800,00	- 800,00	-
Superficie	36.502,31	42.850,54	-
Servizi	-	1.000,00	-
Livello di piano	-	-	-
Manutenzione immobile	- 8.000,00	- 16.000,00	-
Manutenzione fabbricato	-	- 10.000,00	-
Finiture	-	-	-
Classe energetica	-	-	-
Prezzo corretto (€)	<b>107.702,31</b>	<b>116.350,54</b>	-

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta  $d\%$  che si calcola tra prezzo massimo ( $P_{max}$ ) e il prezzo minimo ( $P_{min}$ ) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

$$d\% = \frac{(P_{max} - P_{min}) \cdot 100}{P_{min}} = 8,030\% < 10\%$$

Rev. 00

Studio Tecnico Geom. Marcello Tasini - Strada Case Bruciate n. 48 - 61122 Pesaro (PU)  
Tel. e Fax 0721 416652 - info@eliob.it - www.eliob.it - C. F. TSNMCL69T16G479V - P. Iva 01253820417

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Applicando il metodo dell'MCA, il Valore di Mercato dell'u.i.u. censita al **subalterno 2** oggetto di stima alla data di valutazione è pari a **112.026,43 Euro**.

Deprezzamenti al VM stimato	Descrizione e criterio di stima	Costo
<i>Sanatoria per opere interne</i>	Difformità urbanistiche ed edilizie relative alla distribuzione interna	- € 5.000,00

<b>Valore di Mercato Corretto</b>	<b>107.026,43 €</b>
<b>Prezzo unitario</b>	<b>652,60 €/mq</b>

## b) Appartamento Subalterno 3

### 9.4.1.4 Tabella dei dati

Indicazioni	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3 (facoltativo)	Immobile oggetto di stima
Prezzo (€)	80.000,00	100.000,00	-	-
Data (Mesi)	12	18	-	-
Superficie commerciale (mq)	118,00	110,00	-	164,00
Superficie lotto (mq)	-	-	-	-
Livello di piano (n.)	0	0	-	0
Servizi (n.)	2	1	-	2
Manut. immobile (da 1 a 7)	3	4	-	2
Manut. fabbricato (da 1 a 7)	2	4	-	2
Finiture, ecc. (da 1 a 4)	2	2	-	2

### 9.4.1.5 Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data	- 800,00	- 1.500,00	-
Superficie	793,53	793,53	-
Servizi	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Livello di piano	-	-	-
Manutenzione immobile	8.000,00	8.000,00	-
Manutenzione fabbricato	5.000,00	5.000,00	-
Finiture	5.000,00	5.000,00	-

Rev. 00

Studio Tecnico Geom. Marcello Tasini - Strada Case Bruciate n. 48 - 61122 Pesaro (PU)  
Tel. e Fax 0721 416652 - info@eliob.it - www.eliob.it - C. F. TSNMCL69T16G479V - P. Iva 01253820417

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### 9.4.1.6 Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo	80.000,00	100.000,00	-
Data	- 800,00	- 800,00	-
Superficie	36.502,31	42.850,54	-
Servizi	-	1.000,00	-
Livello di piano	-	-	-
Manutenzione immobile	- 8.000,00	- 16.000,00	-
Manutenzione fabbricato	-	- 10.000,00	-
Finiture	-	-	-
Classe energetica	-	-	-
Prezzo corretto (€)	<b>107.702,31</b>	<b>116.350,54</b>	-

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta  $d\%$  che si calcola tra prezzo massimo ( $P_{max}$ ) e il prezzo minimo ( $P_{min}$ ) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

$$d\% = \frac{(P_{max} - P_{min}) \cdot 100}{P_{min}} = 8,030\% < 10\%$$

Applicando il metodo dell'MCA, il Valore di Mercato dell'u.i.u. censita al **subalterno 2** oggetto di stima alla data di valutazione è pari a **112.026,43 Euro**.

Deprezziamenti al VM stimato	Descrizione e criterio di stima	Costo
<i>Sanatoria per opere interne</i>	Difficoltà urbanistiche ed edilizie relative alla distribuzione interna	<b>- € 5.000,00</b>

<b>Valore di Mercato Corretto</b>	<b>107.026,43 €</b>
<b>Prezzo unitario</b>	<b>652,60 €/mq</b>

Rev. 00

Studio Tecnico Geom. **Marcello Tasini** - Strada Case Bruciate n. 48 - 61122 Pesaro (PU)  
Tel. e Fax 0721 416652 - info@eliob.it - www.eliob.it - C. F. TSNMCL69T16G479V - P. Iva 01253820417

## 10 Conclusioni sul valore

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati precedentemente descritti ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale, nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili e delle difformità riscontrate, il Valore di Mercato della proprietà in oggetto alla data del 02/09/2018 è pari a € 214.052,86.

Tuttavia, qualora la committenza ritenesse opportuna la totale dismissione del cespite di cui sopra, si ritiene congrua l'applicazione di un'aliquota del 10% al fine di decurtare il valore sopra riportato e incentivare la vendita dell'intera proprietà. Pertanto possiamo considerare il Valore di Mercato della proprietà in oggetto pari a:

**192.647,57 €**

(diconsi *Euro centonovantaduemilaseicentoquarantasette – virgola – 57*)

Al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione tecnico-estimativa a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Pesaro, li 03/10/2018

Il Valutatore:

*Geom. Marcello Tasini*



Si allega al presente Rapporto di Valutazione:

- Allegato 1: SCHEDA IMMOBILE: Calcolo consistenza e metodologia estimativa
- Allegato 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali, estratto di mappa)
- Allegato 4: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Rev. 00

Studio Tecnico Geom. Marcello Tasini - Strada Case Bruciate n. 48 - 61122 Pesaro (PU)  
Tel. e Fax 0721 416652 - info@eliob.it - www.eliob.it - C. F. TSNMCL69T16G479V - P. Iva 01253820417





## 11 Note conclusive

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 al punto 4.20.10 il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente e dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS) ottava edizione 2007, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione edito da Tecnoborsa

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

Rev. 00

**Studio Tecnico Geom. Marcello Tasini** – Strada Case Bruciate n. 48 - 61122 Pesaro (PU)  
Tel. e Fax 0721 416652 - info@eliob.it - www.eliob.it - C. F. TSNMCL69T16G479V - P. Iva 01253820417





## VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

Cron. 13052

In data 04 OTT. 2018, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Pesaro, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il Signor:

Geometra TASINI MARCELLO, nato a Pesaro il 16/12/1969, residente in Pesaro, Via Guazzugli n.18, con studio in Pesaro, Strada Case Bruciate n.48, C.F.TSNMCL69T16G479V, P.I. 01253820417 identificato con documento CARTA D'IDENTITÀ n° 2293166<sup>AA</sup> rilasciato da COMUNE DI PESARO quale dichiara di essere iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DI PESARO E URBINO al n° 1343.

Esibisce la perizia relativa ad un edificio a destinazione residenziale denominato "CASA CANTONIERA GALLO PETRIANO" posto nel comune di Petriano (PU) Loc. Gallo, Via Ponte Armellina n.46, da lui effettuata in data 03/10/2018, nell'interesse della società VALORE IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Pesaro, Via A. Gramsci n.4, C.F./P.I.02464720412 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.43 c.p., il comparso presta il giuramento ripetendo le parole:

**"Giuro di avere 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 FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dr. [Handwritten Name]



Allegato 1

**SCHEDA IMMOBILE: Calcolo consistenza e metodologia estimativa**



## Scheda Immobile: CASA CANTONIERA GALLO PETRIANO

Comune di Petriano (PU), Loc. Gallo, via Ponte Armellina 46, Regione Marche, Italia

### Consistenza

Metodo di misura	SEL – Superficie Esterna Lorda				
	Identificativo Catastale	Caratteristica	Piano	Superficie misurata	Indice
Foglio 5, particella 616, subalterno 1	Deposito	T	117,51	0,20	23,50
	<b>Σ</b>				
Foglio 5, particella 616, subalterno 2	Appartamento	1	125,27	1,00	125,27
	Balcone	1	24,45	0,25	6,06
	<b>Σ</b>				
Foglio 5, particella 616, subalterno 3	Appartamento	1	125,27	1,00	125,27
	Balcone	1	24,45	0,25	6,06
	<b>Σ</b>				
Foglio 5, particella 616, subalterno 4	Vano scala	T-1-2	17,49	1,00	17,49
	Centrale termica	T	7,29	0,20	1,46
	<b>Σ</b>				
Foglio 5, particella 616, subalterno 5	Corte fino a 25 mq	T	25,00	0,10	2,50
	Corte oltre 25 mq	T	1778,23	0,02	35,56
	<b>Σ</b>				
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>343,17</b>

### Metodologia estimativa

La stima dell'immobile sopra identificato, è stata condotta adottando come criterio di stima il M.C.A. (Market Comparison Approach) o Metodo del Confronto. Tale criterio si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono due beni perfettamente uguali.

La scelta del Valutatore è suffragata dal fatto che trattasi di un immobile costituito da due unità immobiliari urbane funzionali indipendenti tra loro, ricadenti in un mercato immobiliare discretamente attivo. La procedura di stima è stata sviluppata considerando appunto le due unità immobiliari come unità indipendenti e vendibili anche separatamente. Così facendo è stato più semplice reperire dei Comparabili più simili al Subject.

Proseguendo con il criterio di stima sopra citato, si è determinato il più probabile valore di mercato complessivo che risulta essere pari a € **192.647,57** (diconsi *Euro centonovantaduemilaseicentoquarantasette - virgola - 57*).

il Valutatore

Geom. **Marcello Tasini**





Allegato 2

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**





**ELIOB** GROUP  
Due Diligence immobiliare

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



FOTO Nr. 01



FOTO Nr. 02



FOTO Nr. 03



FOTO Nr. 04







FOTO Nr. 05

STAMPATO



FOTO Nr. 06



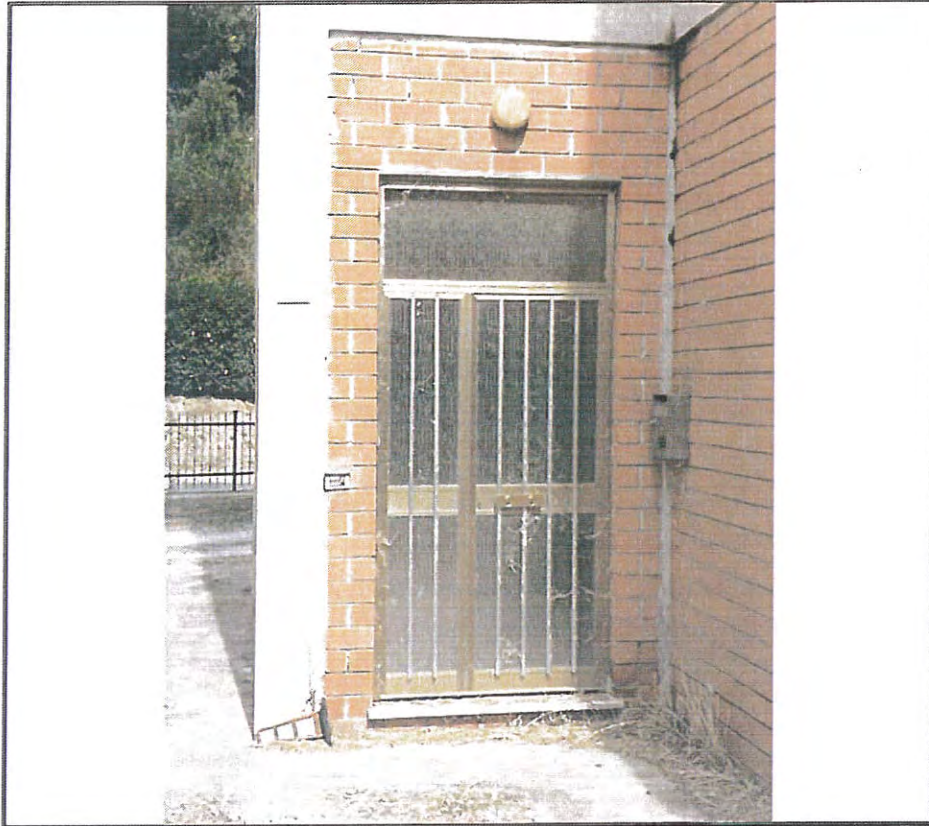


FOTO Nr. 07



FOTO Nr. 08





FOTO Nr. 09



FOTO Nr. 10

Handwritten signature and a circular stamp, likely an official seal or signature of the photographer or official.



FOTO Nr. 11

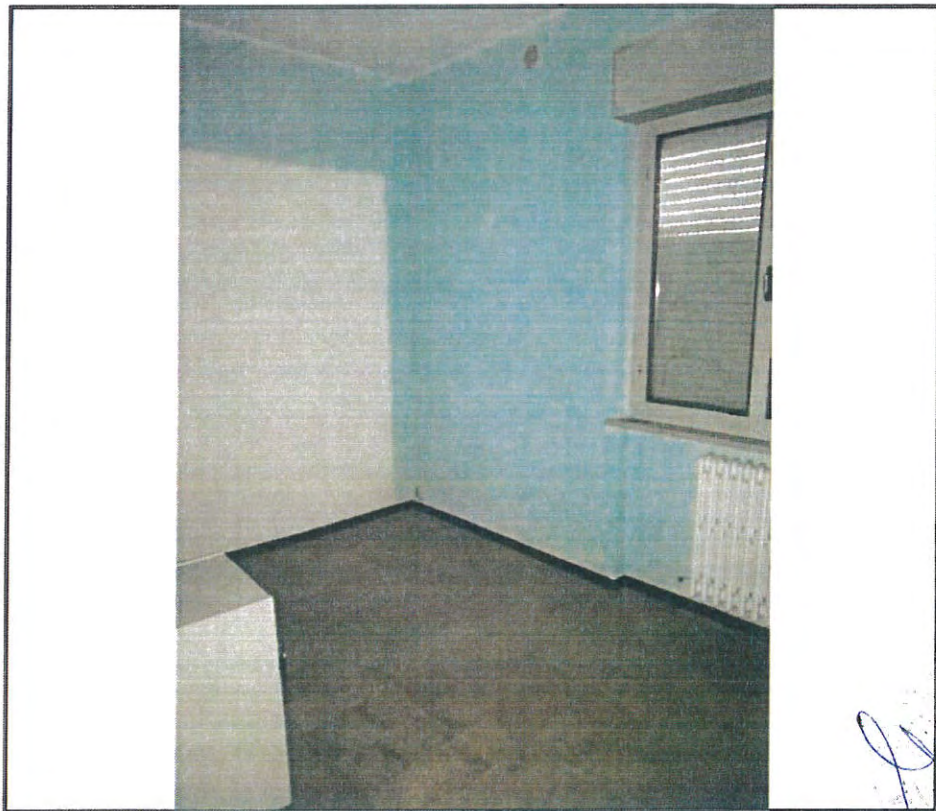


FOTO Nr. 12



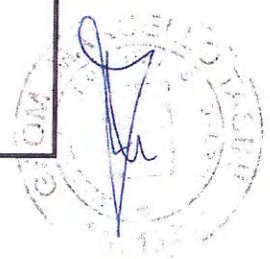


FOTO Nr. 13

URINA



FOTO Nr. 14



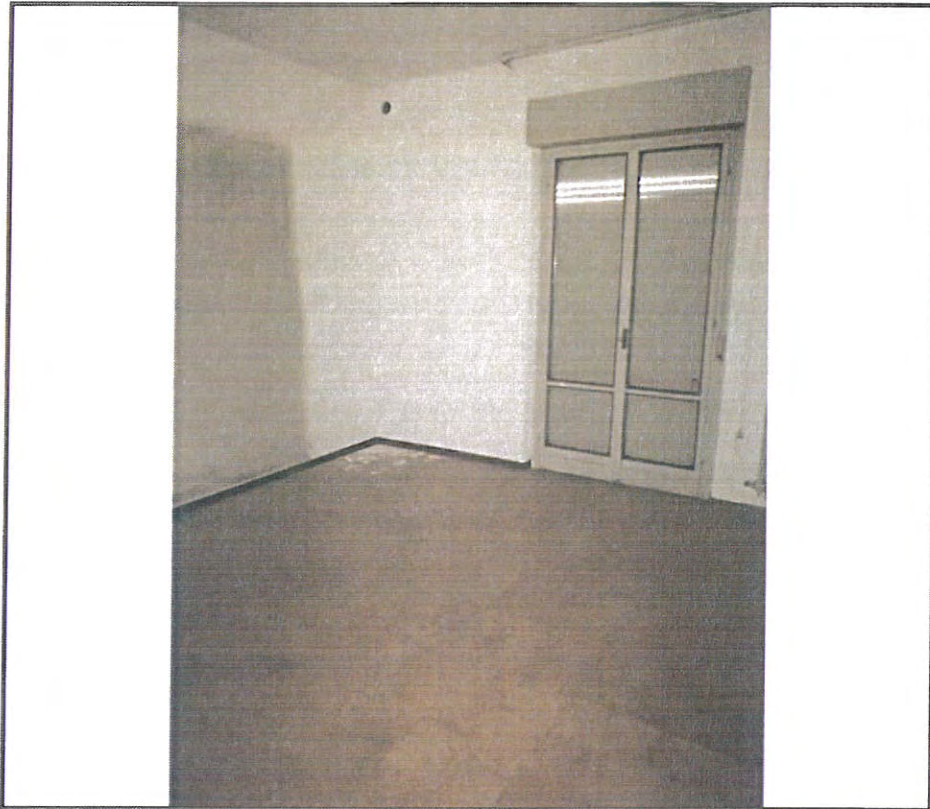


FOTO Nr. 15

**SUBALTERNO 3 – Unità immobiliare piano secondo**



FOTO Nr. 16





FOTO Nr. 17

INALEC



FOTO Nr. 18

INALEC



FOTO Nr. 19

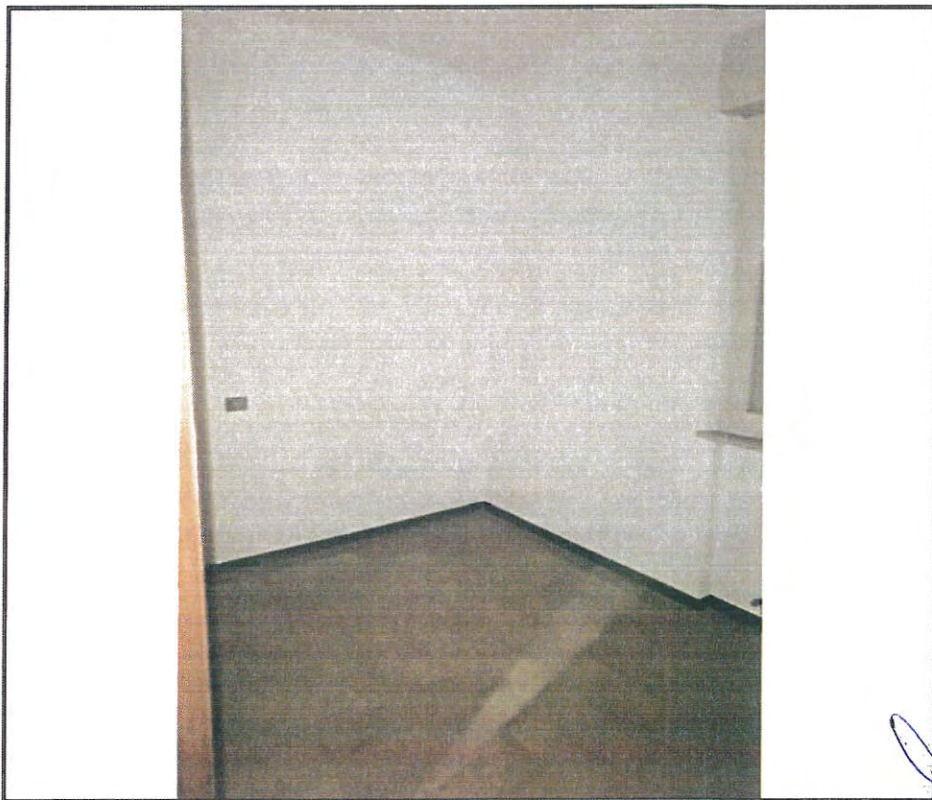


FOTO Nr. 20







FOTO Nr. 21



FOTO Nr. 22





FOTO Nr. 23



FOTO Nr. 24



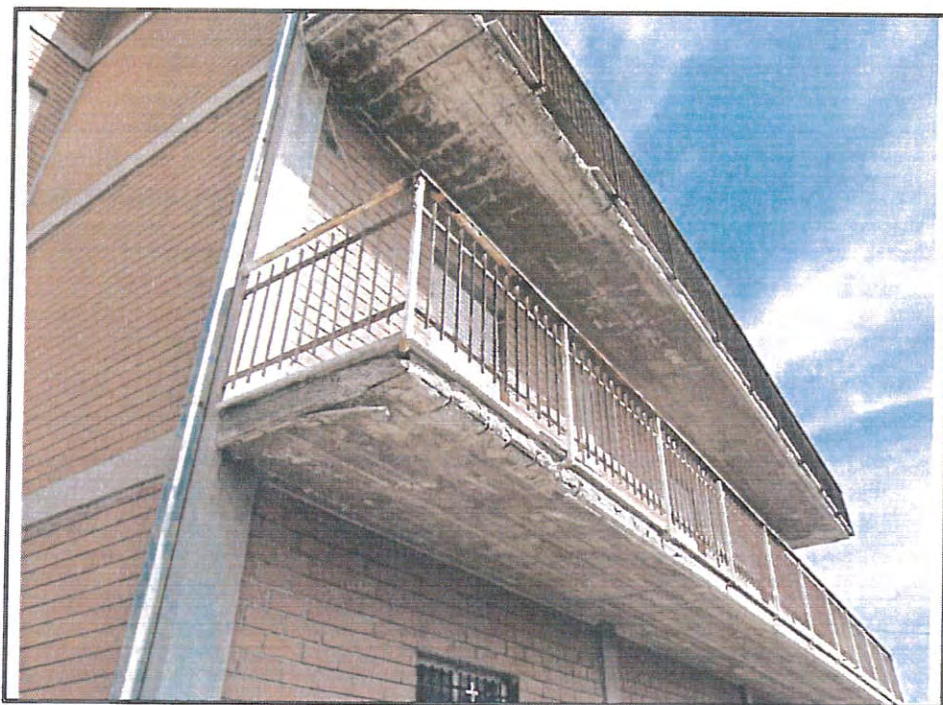


FOTO Nr. 25

VALEO



FOTO Nr. 26



**SUBALTERNO 1 - Deposito**



FOTO Nr. 27

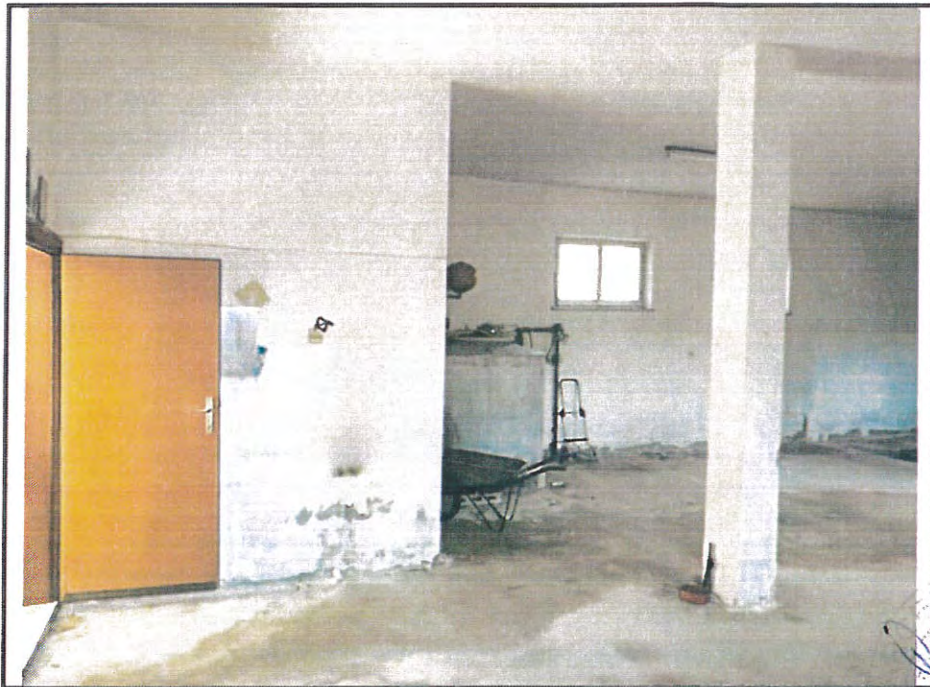


FOTO Nr. 28

Stampa circolare illeggibile

Stampa circolare con firma e testo illeggibile



Allegato 3

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali, estratto di mappa)**

IN ALLEGATO





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

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2018

Data: 26/07/2018 - Ora: 15.44.38 Segue

Visura n.: T228425 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PETRIANO ( Codice: G514)
Catasto Fabbricati	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 5 Particella: 616 Sub.: 1

### INTESTATO

I	VALOREIMMOBILIARE S.R.L. con sede in PESARO	02464720412*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---	--------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	616	1			C/2	1	104 m <sup>2</sup>	Totale: 117 m <sup>2</sup>	Euro 155,76	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA PONTE ARMELLINA n. 46 piano: T;												
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 19/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	616	1			C/2	1	104 m <sup>2</sup>		Euro 155,76	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2009 protocollo n. PS0053234 in atti dal 19/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5731.1/2009)
Indirizzo: VIA PONTE ARMELLINA n. 46 piano: T;												
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 19/03/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	616	1			C/2	1	104 m <sup>2</sup>		Euro 155,76	COSTITUZIONE del 19/03/2008 protocollo n. PS0049975 in atti dal 19/03/2008 COSTITUZIONE (n. 799.1/2008)
Indirizzo: VIA PONTE ARMELLINA n. 46 piano: T;												
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												



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

Data: 26/07/2018 - Ora: 15.44.38 Fine  
Visura n.: T228425 Pag: 2

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2018

### Situazione degli intestati dal 11/12/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VALOREIMMOBILIARE S.R.L. con sede in PESARO	02464720412	DIRITTI E ONERI REALI
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/12/2012 Repertorio n.: 40057 Rogante: LICINI CESARE MARIO Sede: PESARO			
Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 4424.1/2012)			

### Situazione degli intestati dal 19/03/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI PESARO E URBINO con sede in PESARO	00212000418	DIRITTI E ONERI REALI
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
COSTITUZIONE del 19/03/2008 protocollo n. PS0049975 in atti dal 19/03/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 799.1/2008)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





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

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2018

Data: 26/07/2018 - Ora: 15.45.47 Segue  
Visura n.: T228960 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PETRIANO ( Codice: G514)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 5 Particella: 616 Sub.: 2

### INTESTATO

1	VALOREIMMOBILIARE S.R.L. con sede in PESARO	02464720412*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---	--------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	616	2			A/3	2	6 vani	Totale: 133 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 125 m <sup>2</sup>	Euro 325,37	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b> VIA PONTE ARMELLINA n. 46 piano: 1; <b>Annotazioni</b> classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 19/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	616	2			A/3	2	6 vani		Euro 325,37	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2009 protocollo n. PS0053234 in atti dal 19/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5731.1/2009)
<b>Indirizzo</b> VIA PONTE ARMELLINA n. 46 piano: 1; <b>Annotazioni</b> classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 19/03/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	616	2			A/3	2	6 vani		Euro 325,37	COSTITUZIONE del 19/03/2008 protocollo n. PS0049975 in atti dal 19/03/2008 COSTITUZIONE (n. 799.1/2008)
<b>Indirizzo</b> VIA PONTE ARMELLINA n. 46 piano: 1;												



Annotazioni | classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Fine

**Situazione degli intestati dal 11/12/2012**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	VALOREIMMOBILIARE S.R.L. con sede in PESARO	02464720412	(1) Proprieta' per I/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/12/2012 Repertorio n.: 40057 Rogante: LICINI CESARE MARIO Sede: PESARO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 4424.1/2012)			

**Situazione degli intestati dal 19/03/2008**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	PROVINCIA DI PESARO E URBINO con sede in PESARO	00212000418	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 11/12/2012
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 19/03/2008 protocollo n. PS0049975 in atti dal 19/03/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 799.1/2008)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono 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).





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

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2018

Data: 26/07/2018 - Ora: 15.46.37 Segue  
Visura n.: T229379 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PETRIANO ( Codice: G514) Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 5 Particella: 616 Sub.: 3
Catasto Fabbricati	

### INTESTATO

1	VALOREIMMOBILIARE S.R.L. con sede in PESARO	02464720412*	(1) Proprieta per 1/1
---	---	--------------	-----------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	616	3			A/3	2	6 vani	Totale: 133 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 125 m <sup>2</sup>	Euro 325,37	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA PONTE ARMELLINA n. 46 piano: 2;												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 19/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	616	3			A/3	2	6 vani		Euro 325,37	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2009 protocollo n. PS0053234 in atti dal 19/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5731.1/2009)
Indirizzo VIA PONTE ARMELLINA n. 46 piano: 2;												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 19/03/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	616	3			A/3	2	6 vani		Euro 325,37	COSTITUZIONE del 19/03/2008 protocollo n. PS0049975 in atti dal 19/03/2008 COSTITUZIONE (n. 799.1/2008)
Indirizzo VIA PONTE ARMELLINA n. 46 piano: 2;												

Annotazioni | classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) | Fine

**Situazione degli intestati dal 11/12/2012**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VALOREIMMOBILIARE S.R.L. con sede in PESARO	02464720412	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/12/2012 Repertorio n.: 40057 Rogante: LICINI CESARE MARIO Sede: PESARO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 4424.1/2012)			

**Situazione degli intestati dal 19/03/2008**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI PESARO E URBINO con sede in PESARO	00212000418	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 11/12/2012
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 19/03/2008 protocollo n. PS0049975 in atti dal 19/03/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 799.1/2008)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono 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).



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2018

Dati della richiesta	Comune di PETRIANO ( Codice: G514)
Catasto Fabbricati	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 5 Particella: 616 Sub.: 4

Bene comune non censibile dal 19/03/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	616	4									COSTITUZIONE del 19/03/2008 protocollo n. PS0049975 in atti dal 19/03/2008 COSTITUZIONE (n. 799.1/2008)
Indirizzo													
VIA PONTE ARMELLINA n. 46 piano: T-1-2;													

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2018

Dati della richiesta	Comune di PETRIANO ( Codice: G514) Provincia di PESARO E URBINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 5 Particella: 616 Sub.: 5

Bene comune non censibile dal 19/03/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		5	616	5							
Indirizzo: VIA PONTE ARMELLINA n. 46 piano: T;											

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



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

Dichiarazione protocollo n. PS0049975 del 19/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Petriano

Via Ponte Armellina

civ. 46

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 616

Subalterno: 1

Compilata da:

Giusti Patrizio

Iscritto all'albo:

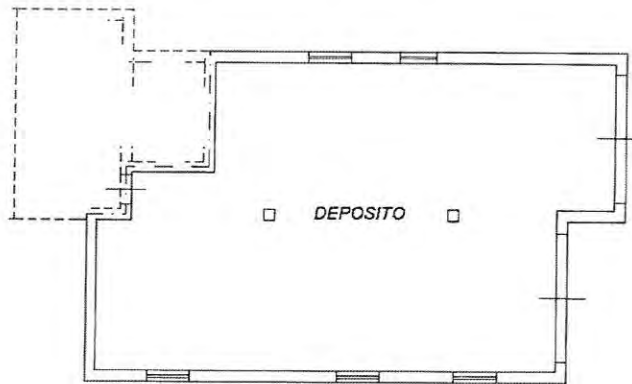
Geometri

Prov. Pesaro

N. 777

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H=3.28



NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 02/08/2018 - n. T264831 - Richiedente: TSNMCL69T16G479V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/08/2018 - Comune di PETRIANO (G514) - < Foglio: 5 - Particella: 616 - Subalterno: 1 >  
VIA PONTE ARMELLINA n. 46 - Piano: T.

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

Dichiarazione protocollo n. PS0049975 del 19/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Petriano

Via Ponte Armellina

civ. 46

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 616

Subalterno: 2

Compilata da:

Giusti Patrizio

Iscritto all'albo:

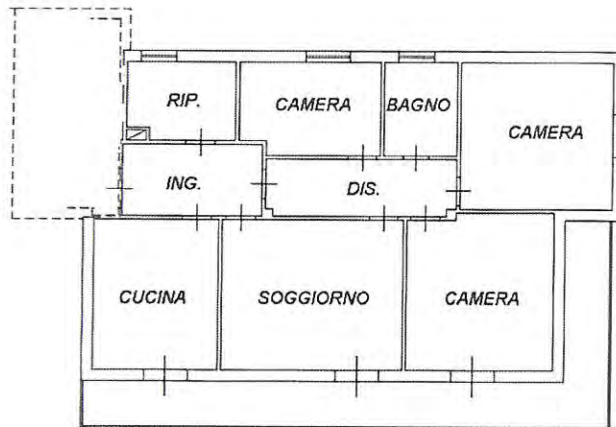
Geometri

Prov. Pesaro

N. 777

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO H=3.00



NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 02/08/2018 - n. T264832 - Richiedente: TSNMCL69T16G479V

Scale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/08/2018 - Comune di PETRIANO (G514) - < Foglio: 5 - Particella: 616 - Subalterno: 2 >  
VIA PONTE ARMELLINA n. 46 piano. 1.

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

Dichiarazione protocollo n. PS0049975 del 19/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Petriano

Via Ponte Armellina

civ. 46

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 616

Subalterno: 3

Compilata da:

Giusti Patrizio

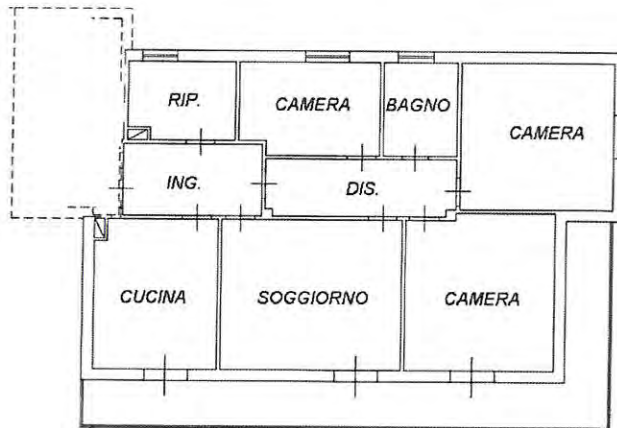
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pesaro

N. 777

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO H=3.00



NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 02/08/2018 - n. T264878 - Richiedente: TSNMCL69T16G479V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

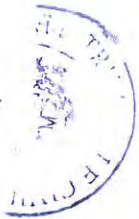
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/08/2018 - Comune di PETRIANO (G514) - < Foglio: 5 - Particella: 616 - Subalterno: 3 >  
VIA PONTE ARMELLINA n. 46





Allegato 4

**DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**





Comune di Petriano (Provincia di Pesaro E Urbino)



# Sistema Informativo Territoriale


Prot. N. 1661

Allegati N. 2

Risposta a nota N. V/s 1673/77

Addi 14 Settembre 1977

del Prot. n. 1661/77

Div. Sez.

A A. D. A. S.

OGGETTO:

Compartimento Viabilità

Costruzione di Casa Cantoniera  
in località Gallo di Petriano  
alla progr. Km. 20+450

A. D. A. S.

ARTI GRAFICHE BIZIOTTI  
Riduzione e Stampa Tip. 76/753

Si comunica che la Commissione Edilizia del n/s Comune ha esaminato quanto da Voi inviatoci nella seduta del 14 Luglio u.s. esprimendo il seguente parere:

" nulla osta alla realizzazione di una casa cantoniera in codesto Comune" .

Al fine di completare la pratica Vi inviamo in allegato(1) gli stampati affinché possiate presentare gli elaborati occorrenti in maniera compiuta come da allegato(2) .



IL SINDACO  
*Marcello Mauri*

*[Handwritten signature]*



AZIENDA NAZIONALE AUTONOMA  
DELLE STRADE

(A. N. A. S.)

COMPARTIMENTO DELLA VIABILITÀ DELLE MARCHE  
ANCONA

ANCONA, li 11/6/77  
Via Isonzo n. 15 - Tel. 26.657

197

AL COMUNE DI

PETRIANO / Ps

Prot. N. 9419 Sez. I<sup>a</sup>

Risposta a nota N. del

Allegati N. 3

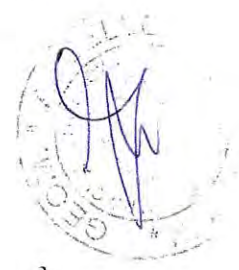
OGGETTO: S.S. 423 "Urbinate" costruzione  
di una casa cantoniera in località Gallo  
di Petriano alla progr. Km. 20+450

22.06.1977  
1123  
X X

In base a quanto disposto dall'art. 10 comma 4° della Legge  
6/6/67 n. 765 ed al parere del Ministero dei Lavori Pubblici con  
nota della Direzione Generale dell'A.N.A.S. in data 17/10/1970 n.  
898, in possesso di codesto Comune, si invia il progetto della Ca  
sa Cantoniera che questa Amministrazione dovrà realizzare in loca  
lità Gallo di Petriano, fog. 5 mapp. 39, al fine di conoscere se  
l'opera progettata contrasta o meno con le previsioni del piano  
regolatore generale o del regolamento edilizio vigente di codesto  
Comune.

IL CAPO COMPARTIMENTO  
Dirigente Superiore Tecnico  
(ing. Raul Mistretta)

*Raul Mistretta*

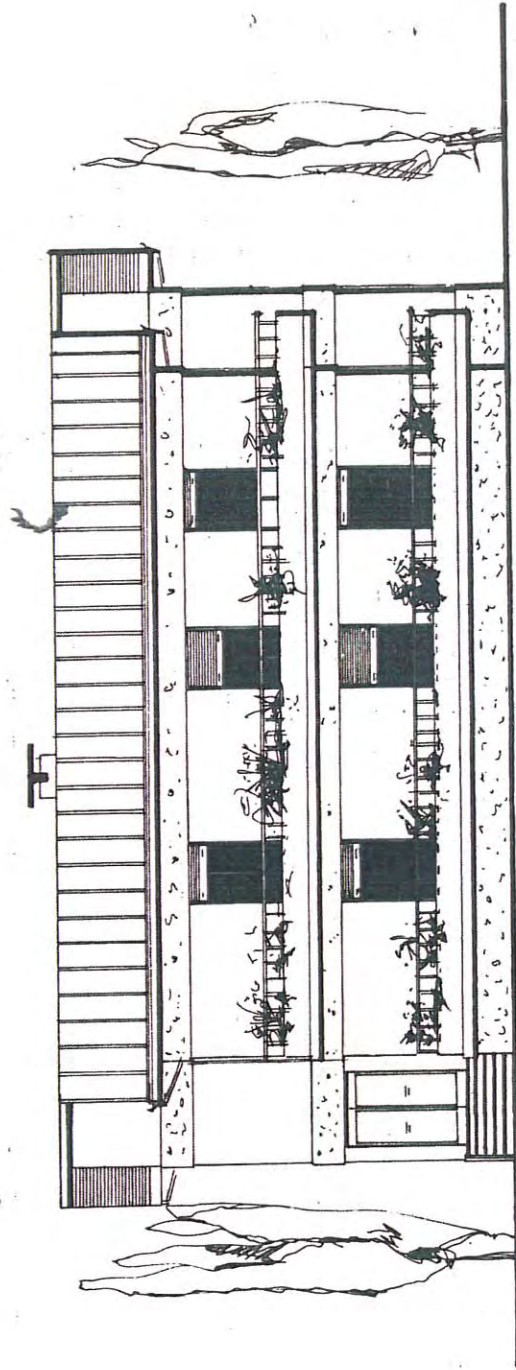


191649

1d/

Vertical stamp: COMPARTIMENTO DELLA VIABILITÀ DELLE MARCHE - ANCONA

PROSPETTO SULLA STATALE



16  
0  
0  
3



0.60  
0.40  
0.36  
0.20



# ANAS



ANONDA NAZIONALE AUTONOMA DELLE STRADE

COMPARTIMENTO DELLA VIABILITA' CON SEDE IN

ANCONA

S.S. 257 "APECCHIESE"  
S.S. 423 "URBINATE"

Lavori di costruzione di due  
casse cantoniere doppie.

S.S. 257 al Km 9+800 -

S.S. 423 .. .. 20+450 -



Redatto dal  
(Geom. F. Donnari)

Il capo Sezione  
(Ing. V. Lacquaniti)

440 42









