RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Ditta: TECNOGRAFICA s.r.l.

COMUNE DI PESARO
VIA MAMELI 80 – 82



Via Porta Rimini, 2 - 61121 Pesaro (PU) - Tel. 0721/31952 - P. I. 01196030413
info@studiocamangi.it - www.camangiassociati.it

PERIZIA GIURATA

>>>>>>>>>> 0 <<<<<<<<<<

Oggi addì 15 (quindici) del mese di Gennaio dell'anno 2020 (duemilaventi) io sottoscritto Geom. CAMANGI MAURIZIO codice fiscale n. (CMN MRZ 56C06 G479I) regolarmente iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Pesaro Urbino al n° 890 con studio tecnico in Pesaro Via Porta Rimini N.2 in esecuzione dell'incarico conferitomi dalla Ditta "TECNOGRAFICA s.r.l." con sede in Pesaro p.i. [redacted] in qualità di tecnico incaricato di relazionare in merito al valore di mercato delle unità immobiliari destinate a negozio site in Pesaro Via Goffredo Mameli n. 80- 82, con la presente attesta quanto segue:

Oggetto: Soc. " LA TECNOGRAFICA s.r.l "
Sopralluogo del 10.01.2020

Ubicazione delle Unità Immobiliari:

Le unità immobiliari sono ubicate in Pesaro Via Goffredo Mameli n. 80-82 in zona semicentrale, completamente urbanizzata a pochi passi dal centro storico della città, in adiacenza alla Strada Statale Adriatica e facenti parte di un ampio complesso commerciale denominato "Centro Benelli" (foto 1) dove sono ubicati numerosi uffici, sportelli bancari, bar e diversi esercizi commerciali oltre ad abitazioni, in zona servita ottimamente dai mezzi pubblici e con la presenza di ampi parcheggi.

Dati catastali:

Comune di Pesaro
F° 20 mapp. 2716 sub 6 cat. C/1 Cl. 7 Sup. Cat. Mq 121 rendita € 3.770,55
F° 20 mapp. 2716 sub 7 cat. C/1 Cl. 7 Sup. Cat. mq 122 rendita € 3.641,64
Provenienza:
Atto Pubblico del 28.04.2010 prot. PS0064418 Voltura in atti dal 06.05.2010 Repertorio n. 573909.

Caratteri generali e descrizione:

Il compendio immobiliare è costituito da due unità immobiliari, edificate nei primi anni 80, destinate a negozio ed unite funzionalmente, ma catastalmente ed urbanisticamente ancora autonome, ubicate al piano terreno lungo la galleria commerciale del "Centro Benelli".

La porzione indicata con il sub 6 (foto 3), risulta provvista di bagno con antibagno, mentre il sub 7 (foto 2) né è privo.

L'intero edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato intelaiato, solai in lastre prefabbricate con sovrastante getto di completamento e tamponamenti in pannelli prefabbricati con fodera interna in laterizio.

Nello specifico i due locali destinati a negozio (foto 4-5-6), misurano rispettivamente una superfice di circa mq 119,00 per il sub 6 e di circa mq 116,00 per il sub 7, con una altezza interna di ml 4,50; va rilevato che nella porzione indicata con il sub 6, è stato realizzato un soppalco in acciaio e sovrastante pavimentazione in legno, con una altezza di ml 2,00, per l'intera superfice dell'unità immobiliare.

Le finiture interne sono costituite da pavimentazione in gress porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio verniciato.

Per quanto concerne l'impiantistica, i locali sono dotati di impianto di riscaldamento centralizzato, oltre ad un impianto autonomo di condizionamento con pompe di calore; da un sommario esame, gli impianti elettrici risultano sostanzialmente a norma.

Legittimità Urbanistica - Edilizia

I locali, facenti parte di un più ampio complesso immobiliare, sono stati edificati in base alla Concessione Edilizia n. 547 del 20.10.1981 e successiva variante n. 259 del 22.07.1983 e Abitabilità in data 14.10.1983 n. 148.

Come già accennato in precedenza nella descrizione dei luoghi, nella porzione indicata con il sub 6, è stato realizzato un soppalco per l'intera superfice dell'unità immobiliare, in assenza di Autorizzazione Edilizia che, da colloqui con l'Amministrazione Comunale, può essere sanato solamente in parte, e precisamente per 1/3 della superfice dell'unità immobiliare stessa

con destinazione deposito e pertanto non verrà considerato ai fini della valutazione.

Stato di conservazione e manutenzione:

Dal punto di vista conservativo, l'intero edificio si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; in particolare tutti gli elementi interni che costituiscono le due unità immobiliari, pavimenti, rivestimenti, intonaci e infissi risultano ottimamente conservati.

Commerciabilità:

Considerata la discreta dinamicità imprenditoriale della zona, anche in considerazione della presenza, come già indicato, di esercizi commerciali, uffici, sportelli bancari ed appartamenti, nonché la carenza di locali con simili caratteristiche in adiacenza al centro cittadino, ritengo equo classificare il grado di commerciabilità in buono. Inoltre mi preme sottolineare la possibilità di vendita separata delle due unità immobiliari che comprende una più ampia fascia di mercato.

Criteri di Stima e Ricerche di Mercato

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare il problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore delle unità immobiliari in parola, sia quello di procedere a " valore di Mercato".

Il valore di mercato viene determinato con il criterio " sintetico comparativo" e rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato.

A seguito di precise indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari di zona, dopo aver esaminato con attenzione gli attuali prezzi di contrattazione di immobili simili nelle vicinanze e analizzando il borsino Immobiliare OMI pubblicato dalla Agenzia delle Entrate, riferito al 1° semestre 2019 per il Comune di Pesaro zona Centrale /Fuori dalle Mura, si può affermare che:

- Il Borsino Immobiliare OMI per il primo semestre 2019, in zona Centrale/fuori dalle Mura, per i Negozi minimo € 1.200,00 Massimo € 2.400,00.
- Da ricerche presso le Agenzie Immobiliari della zona è emerso che il valore di tali immobili varia da un minimo di € 1.650,00 ad un massimo di € 2.500,00.

In base a tali elementi, ritengo assumere come riferimento un valore per metro quadro, leggermente superiore a quello determinato dalla media ponderale, (€ 2.200,00 /mq) visto il buono stato conservativo dei beni e la discreta commerciabilità.

Valutazione

Pertanto in considerazione di quanto suesposto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene con particolare riferimento all'ubicazione che è da ritenersi dal punto di vista commerciale buona, nonché dei prezzi praticati nelle compravendite di immobili simili e limitrofi, ritengo equo assegnare agli immobili, il valore complessivo di **€ 519.200,00** cosi determinato:

F° 20 mapp. 2716 sub 6
Mq 119 x € 2.200,00 = € 261.800,00
F° 20 mapp. 2716 sub 7
Mq 117 x € 2.200,00 = € 257.400,00
TOTALE VALORE = € 519.200,00

Tanto dovevo riferire in merito all'incarico affidatomi.

Il Tecnico
Geom. MAURIZIO CAMANGI

Pesaro, lì 15.01.2020

Allegati:
Visura Catastale Storica All.1
Estratto di Mappa; All. 2
Planimetrie Catastali All. 3

TRIBUNALE CIVILE E PENALE - PESARO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
Agenzia Entrate
01009871 00009848 W0YDU001
00027078 09/12/2019 10:58:00
4578-00088 5852800F81785EC4
IDENTIFICATIVO : 01171670576601
0 1 17 167057 660 1

Gas 816

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno Duemilaventi (2020), nel giorno ventuno (21) del mese di Gennaio, in Pesaro, innanzi al sottoscritto è personalmente comparso **CAMANGI MAURIZIO** nato a Pesaro il 06.03.1956 residente a Pesaro P.zza Del Monte n°4, per asseverare la perizia da lui redatta il 15.01.20 nell'interesse della Ditta **"TECNOGRAFICA s.r.l."**

Accertata l'identità personale del comparso, questi è stato ammonito dell'importanza del Giuramento, nonché delle pene sancite dalla Legge.

Esso ripete la formula " *Giuro di avere bene fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere la verità*".

L.C.S

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dr.ssa Bettina Volpini

CAMANGI - 068 N. GEOM. MAURIZIO - PESARO - URBINO

CIVILE E PENALE - PESARO

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
01009821 00009848 WOYDU001
00027077 09/12/2019 10:58:00
4578-00088 517C6E41DA174E01
IDENTIFICATIVO : 01171670576612
0 1 17 167057 661 2