Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
IDENTIFICATIVO

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Io sottoscritto Ing. Carlo Ripanti, con studio in Pesaro Via Icaro n. 21, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 305, a seguito dell'affidamento dell'incarico conferito dalla "CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO ED AGRICOLTURA DI PESARO" con sede in Pesaro C.so XI Settembre n. 116, P.I. 00135390417, nella persona del suo Presidente Cav. Alberto Drudi, ho provveduto alla stima degli immobili ad uso fieristico siti in Pesaro in Via Delle Esposizioni n. 36, di seguito descritti, di proprietà della C.C.I.A.A.

Identificazione degli immobili oggetto della stima:

PADIGLIONI A - B

Comune di Pesaro Foglio n. 23

Particella n. 236 Sub. 16 cat. D8

Area esterna Foglio n. 23 mapp. 236 sub. 16 consistenza 37050 mq.

Cabina Enel particella 236 sub. 11 consistenza 76 mq.

Proprietà: L'immobile è di proprietà della C.C.I.A.A. di Pesaro e Urbino

Consistenza: Dati metrici

Piano Terra Padiglione A mq. 13600 corridoio 760 mq.

Piano Primo Uffici mq. 715

Piano Terra Padiglione B mq. 1650

Descrizione:

Trattasi di capannone fieristico circondato da una vasta area asfaltata utilizzata principalmente ad uso parcheggio.

Il Padiglione B si sviluppa interamente su di un piano, così come il padiglione A, eccetto una porzione al piano primo in cui si trovano la Sala Convegni e gli Uffici Direzionali.

La struttura portante e la copertura sono in acciaio, il pavimento è di tipo industriale in cemento, i pannelli di tamponamento sono del tipo prefabbricato con listelli a vista; gli infissi sono in alluminio ed i portoni in lamiera; il padiglione è dotato di impianto elettrico e di condizionamento con pompe di calore. Sono installati impianti di sicurezza ed è realizzato un gruppo bagni idoneo per le manifestazioni fieristiche.

Stato di conservazione:

La costruzione dei padiglioni A e B risale agli anni '70 e nel tempo si sono susseguiti interventi di manutenzione e miglioramento dei locali che comunque, vista la vetustà dei locali, è necessario continuare, sia per mantenere un decoroso aspetto degli ambienti, sia per un corretto e funzionale utilizzo dell'immobile. In particolare le aree esterne destinate a parcheggio necessitano continuamente di interventi manutentivi, sia ai piazzali che ai sottoservizi.

Stessa cosa dicasi per gli impianti tecnologici, elettrici e meccanici (riscaldamento e condizionamento), il cui costo di gestione è elevato, considerato pure che si deve ottemperare alle norme per locali di pubblico spettacolo.

DOTT. ING. RIPANTI CARLO

In conclusione si può affermare che lo stato di conservazione dei Padiglioni Uffici è scarso.

Regolarità Urbanistica:

L'immobile risulta conforme alle previsioni urbanistiche del vigente PRG di Pesaro.

Stima commerciale dell'immobile con destinazione d'uso fieristico e commercio all'ingrosso:

Ai fini della valutazione dell'immobile, non si ritiene che possa esserci un divario di valore tra la destinazione attuale e quella richiesta, ma esiste un dato concreto che l'appetibilità attuale del bene è giustificata solo per "Commercio all'ingrosso", mentre gli immobili non avrebbero alcuna richiesta dal mercato, mantenendo la destinazione fieristica e di conseguenza pure il loro valore commerciale.

Il valore degli immobili si determina in considerazione dei fattori che li caratterizzano e precisamente: la posizione, la presenza dei servizi, la viabilità; le caratteristiche ambientali e funzionali del territorio, la tipologia edilizia ed il grado di manutenzione, le finiture e la vetustà.

Ritengo importante sottolineare che nel valore di stima ha una influenza positiva ai fini della determinazione del valore dell'immobile il fatto che venga ricostruito ex novo il Padiglione C, in quanto si aggrega una struttura nuova, sismicamente resistente, che collegato funzionalmente al Padiglione B, garantisce una funzionalità e sicurezza di alto livello.

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00
00035528 00005650 W112H001
00269688 04/07/2017 12:33:31
4578-00010 FEE2906500ECFAA6
IDENTIFICATIVO 01160864131760
0 1 16 086413 176 0

Identificazione degli immobili oggetto della stima:

PADIGLIONE C

Il Padiglione C risulta accatastato al Foglio 23 del Comune di Pesaro particella 236 sub. 7 di proprietà della C.C.I.A.A., mentre il sub. 13 è di proprietà delle FIERE DI PESARO S.p.A..

Va specificato che la particella sub. 13 comprende parte del Padiglione C, il Padiglione D ed il Padiglione F, anche se nella realtà i tre Padiglioni sono separati fisicamente da pareti non comunicanti tra loro.

Inoltre è presente una cabina elettrica accastata al Foglio 23 mappale 236 sub. 16.

Dati del nuovo progetto:

Il nuovo progetto del Padiglione C ha una superficie di 2890 mq. che si sviluppa tutta al piano terra.

Descrizione:

Trattasi di nuovo capannone che sarà realizzato con le seguenti caratteristiche: fondazioni su pali, struttura in elevazione in c.a. prefabbricato, copertura a copponi prefabbricati, pannelli di tamponamento prefabbricati, pavimento industriale, portoni industriali e n. 2 bocche di carico, impianto di illuminazione e impianti speciali, rifacimento dei piazzali esterni.

L'alimentazione elettrica viene allacciata alla cabina elettrica identificata catastalmente al Foglio 23 particella 236 sub. 16.

Regolarità Urbanistica:

DOTT. ING. CARLO RIPANTI

In base ad una indagine di mercato sulle attuali quotazioni di vendita, verificate l'enorme disponibilità di edifici industriali in condizioni ottimali in vendita e prezzi molto convenienti per gli acquirenti (€/mq. 300/400), si rileva che il fabbricato di nostro interesse può avere un valore variabile tra €/mq. 100 ad €/mq. 200 compresi gli uffici; nel caso specifico è ragionevole considerare un valore di €/mq. 100. Il corridoio non viene considerato ai fini della valutazione.

Valore immobile uso fieristico:

- Capannone 13600 mq. X €./mq. 100,00 =	€	1.360.000,00
- Uffici 717 mq. X €./mq. 100,00 =	€	71.700,00
1650 mq. X €./mq. 100,00 =	€	165.000,00
	€	**1.596.700,00**

(euro unmilionecinquecentonovantaseimilasettecento/00)

Valore immobile uso commercio all'ingrosso:

- Capannone 13600 mq. X €./mq. 150,00 =	€	2.040.000,00
- Uffici 717 mq. X €./mq. 150,00 =	€	107.550,00
1650 mq. X €./mq. 150,00 =	€	202.500,00
	€	2.350.050,00
In arrotondamento	**€**	**2.350.000,00**

(euro duemilionitrecentocinquantamila/00)

Nella valutazione l'area esterna non è stata considerata in quanto è una pertinenza, così pure per la cabina Enel.

- Capannone 2890 mq. X €/mq. 550,00 = **€ 1.589.500,00**

(euro unmilionecinquecentottantanovemilacinquecento/00)

Il valore del Padiglione potrà essere ripartito tra Fondazione Patrimonio Fiere e CCIAA in ragione della minoritaria partecipazione di quest'ultima.

Come già detto sia la cabina Enel che l'area di pertinenza esterna non si calcolano ai fini del valore in quanto sono già di per se stessi un valore intrinseco.

INGRESSO D'ONORE - SOLO TERRENO:

Per quanto riguarda l'ingresso d'onore la proprietà della C.C.I.A.A. si limita al solo terreno, in quanto l'edificio sopra costruito è di proprietà delle FIERE di PESARO S.p.A.

Dati catastali:

Foglio 23 particella 236 sub. 17 cat. D/8 avente una superficie di 4950 mq.

Descrizione:

Trattasi di appezzamento di terreno che risulta in parte edificato (Ingresso d'onore) ed in parte utilizzato come piazzale e parcheggio auto.

Stato di conservazione:

Lo stato di conservazione della parte destinata a parcheggio necessita di una significatura manutenzione, in alcune parti di rifacimento completo.

Regolarità Urbanistica:

Il progetto del nuovo Padiglione C è in corso di presentazione al Comune di Pesaro.

La destinazione richiesta è: Commercio all'ingrosso.

Va sottolineato che pure per i Padiglioni A-B-E è in corso la richiesta di variante al PRG per modificare la destinazione da "Quartiere Fieristico" a "Commercio all'ingrosso".

Ai fini della valutazione dell'immobile si ritiene che possa esistere un divario di valore inconfutabile tra la destinazione fieristica e quella Commercio all'ingrosso; di conseguenza l'appetibilità del bene è giustificata solo per "Commercio all'ingrosso", mentre gli immobili non avrebbero alcuna richiesta mercato mantenendo la destinazione fieristica e di conseguenza pure il loro valore commerciale risulterebbe praticamente nullo.

Nei casi in esame si ritiene che il valore del bene subisca un incremento medio del 50%, che è molto in assoluto, ma non sul piano reale, in quanto la sola destinazione fieristica oggi non ha richieste dal mercato.

Va sottolineato che la ricostruzione del Padiglione C, oltre alla nuova destinazione urbanistica, costituisce un volano di appetibilità per tutto il restante complesso, in quanto rende più funzionale e fruibile l'attività che è in corso di svolgimento.

Il valore del nuovo immobile viene determinato in base alla presenza di servizi, viabilità,caratteristiche ambientali e funzionali, la tipologia edilizia e della destinazione a "Commercio all'ingrosso".

Valore immobile:

Descrizione:

Trattasi di capannone fieristico che si sviluppa solo su di un piano, suddiviso in senso longitudinale in modo da creare due locali comunicanti con porte interne.

La struttura è in cemento armato.

La struttura portante e la copertura sono in acciaio, il pavimento è industriale in cemento, i pannelli di tamponamento sono del tipo prefabbricato con listelli a vista; gli infissi sono in alluminio ed i portoni in lamiera; il padiglione è dotato di impianto elettrico e di condizionamento con pompe di calore.

Stato di conservazione:

La costruzione del Padiglione E risale agli anni '70 e nel tempo si sono susseguiti interventi di manutenzione e miglioramento dei locali che comunque, vista la vetustà dei locali, è necessario continuare, sia per mantenere un decoroso aspetto degli ambienti, sia per un corretto e funzionale utilizzo dell'immobile.

In particolare le aree esterne destinate a parcheggio necessitano continuamente di interventi manutentivi, sia ai piazzali che ai sottoservizi.

Stessa cosa dicasi per gli impianti tecnologici, elettrici e meccanici (riscaldamento e condizionamento), il cui costo di gestione è elevato, considerato pure che si deve ottemperare alle norme per locali di pubblico spettacolo.

In conclusione si può affermare che lo stato di conservazione del Padiglione è scarso.

L'uso del suolo risulta conforme alle previsioni urbanistiche del Comune di Pesaro.

Stima:

Fatte proprie tutte le considerazioni precedenti per i Padiglioni A-B-C-E, il terreno in oggetto è un elemento funzionale per l'utilizzo dei vari padiglioni e conferisce una immagine di rappresentanza importante a tutto il complesso.

Valore bene destinazione attuale:

- 4950 mq. X €./mq. 15,00 = € 74.250,00

In arrotondamento € 74.000,00

==========

(euro settantaquattromila/00)

Valore bene con destinazione "Commercio all'ingrosso":

- 4950 mq. X €./mq. 15,00 = € 74.250,00

In arrotondamento € 74.000,00

==========

(euro settantaquattromila/00)

Identificazione dell'immobile oggetto della stima:

PADIGLIONE E

Comune di Pesaro Foglio n. 23

Particella n. 236 Sub. 9 cat. D/8

Proprietà: L'immobile è di proprietà della C.C.I.A.A. di Pesaro e Urbino

Consistenza: Dati metrici

Piano Terra 3800 mq.

avere un valore variabile tra €/mq. 100 e €/mq. 200; nel caso specifico è ragionevole considerare un valore di €/mq. 100.

Il corridoio non viene considerato ai fini della valutazione.

Valore immobile uso fieristico:

- Capannone 3800 mq. X €/mq. 100,00 = **€ 380.000,00**

==========

(euro trecentottantamila/00)

Valore immobile uso commerciale:

- Capannone 3800 mq. X €/mq. 150,00 = **€ 570,00,00**

==========

(euro cinquecentosettantamila/00)

Allegati: Planimetrie catastali.

Pesaro, lì 04.07.2017

Ing. [illegible]

Regolarità Urbanistica:

L'immobile risulta conforme alle previsioni urbanistiche del vigente PRG di Pesaro.

Stima commerciale dell'immobile con destinazione d'uso fieristico e commercio all'ingrosso

Ai fini della valutazione dell'immobile non si ritiene che possa esserci un divario di valore tra la destinazione attuale e quella richiesta, ma esiste un dato concreto che l'appetibilità attuale del bene è giustificata solo per "Commercio all'ingrosso", mentre gli immobili non avrebbero alcuna richiesta dal mercato mantenendo la destinazione fieristica, di conseguenza pure il loro valore commerciale risulterebbe praticamente nullo.

Il valore degli immobili si determina in considerazione dei fattori che li caratterizzano e precisamente: la posizione, la presenza dei servizi, la viabilità; le caratteristiche ambientali e funzionali del territorio, la tipologia edilizia ed il grado di manutenzione, le finiture e la vetustà.

Ritengo importante sottolineare che nel valore di stima ha una influenza positiva ai fini della determinazione del valore dell'immobile il fatto che venga ricostruito ex novo il Padiglione C, in quanto si aggrega una struttura nuova, sismicamente resistente, garantendo una funzionalità e sicurezza di alto livello.

In base ad una indagine di mercato sulle attuali quotazioni di vendita, verificate l'enorme disponibilità di edifici industriali in condizioni ottimali in vendita e prezzi molto convenienti per gli acquirenti (€/mq. 300/400), si rileva che il fabbricato di nostro interesse può

Agenzia Entrate

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2016

Data: 12/12/2016 - Ora: 11.38.18 Fine

Visura n.: PS0107936 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di PESARO (Codice: G479)** **Provincia di PESARO E URBINO** **Foglio: 23 Particella: 236**
Catasto Fabbricati	**Dati relativi all'immobile selezionato**

Unità immobiliare

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		23	236	9	2		D/8				Euro 8.430,00	VARIAZIONE del 27/01/2012 protocollo n. PS0010617 in atti dal 27/01/2012 ANNOTAZIONE (n. 1337.1/2012)

Indirizzo	VIA DELL` ESPOSIZIONI piano: T;				
Notifica	effettuata con prot. n. PS0201911/2008 del 28/11/08	Partita	-	Mod.58	-
Annotazioni	di stadio: accertamento in autotutela che annulla il precedente, relativo alla dichiarazione n.131676 del 2000 ed avente la medisima data di efficacia del provvedimento annullato - proposto ricorso innanzi ctp di pesaro prot. 91464 del 31/5/2011				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDAZIONE PATRIMONIO FIERE con sede in PESARO	02000910410*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 28/07/2006 protocollo n. PS0029337 Voltura in atti dal 20/02/2007 Repertorio n.: 30093 Rogante: NOTAIO LICINI Sede: PESARO Registrazione: Sede: TRASF. SOCIETA'TRASCR.1411/2007 (n. 1477.1/2007)		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 29458 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **MARZO ALESSANDRA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/06/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/09/2008

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		23	236	7	2		D/8				Euro 16.095,00	VARIAZIONE del 17/02/2000 protocollo n: PS0139575 in atti dal 05/09/2008 RETT. CLS COMMA 40 DL 262/06 (n. B00463.1/2000)

Indirizzo , VIA DELL' ESPOSIZIONI piano: T-1;
Notifica PS0140001/2008
Annotazioni stralcio cat e comma 40 art.2 dl 262/06 — Partita - — Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/11/2001

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		23	236	7	2		E/9				Euro 25.120,46 L. 48.640.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/11/2001 protocollo n. 155633 in atti dal 03/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3496.1/2001)

Indirizzo , VIA DELL' ESPOSIZIONI piano: T-1;
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/02/2000

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		23	236	7	2		E/9				L. 48.640.000	VARIAZIONE del 17/02/2000 in atti dal 17/02/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. B00463.1/2000)

Indirizzo , VIA DELLE ESPOSIZIONI piano: T-1;
Notifica -
Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94) — Partita 1025905 — Mod.58 24438

Agenzia Entrate

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/06/2017

Data: 12/06/2017 - Ora: 12.22.32 Segue
Visura n.: PS0038740 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PESARO (Codice: G479) Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 23 Particella: 236
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATI

1	CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA C.C.I.A.A. con sede in PESARO		(1) Proprieta` per 1/2
2	FONDAZIONE PATRIMONIO FIERE con sede in PESARO	02000910410*	(1) Proprieta` per 1/2

Unità immobiliare dal 27/01/2012

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		23	236	7	2		D/8				Euro 9.657,00	VARIAZIONE del 27/01/2012 protocollo n. PS0010615 in atti dal 27/01/2012 ANNOTAZIONE (n. 1336.1/2012)

Indirizzo: VIA DELL` ESPOSIZIONI piano: T-1;

Notifica: effettuata con prot. n. PS0201886/2008 del 28/11/08

Partita: - Mod.58: -

Annotazioni: di stadio: accertamento in autotutela che annulla il precedente, relativo alla dichiarazione n. b00463 del 2000 ed avente la medisima data di efficacia del provvedimento annullato - proposto ricorso innanzi ctp di pesaro prot.91464 del 31/05/2011

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/11/2008

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		23	236	7	2		D/8				Euro 9.657,00	VARIAZIONE del 28/11/2008 protocollo n. PS0201708 in atti dal 28/11/2008 RETT. CLS ISTANZA PROT.198007-8/2008 (n. 12951.1/2008)

Indirizzo: , VIA DELL` ESPOSIZIONI piano: T-1;

Notifica: effettuata con prot. n. PS0201886/2008 del 28/11/08

Partita: - Mod.58: -

Annotazioni: accertamento in autotutela che annulla il precedente, relativo alla dichiarazione n.b00463 del 2000 ed avente la medisima data di efficacia del provvedimento annullato

Agenzia Entrate

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2016

Data: 12/12/2016 - Ora: 11.38.07 Fine
Visura n.: PS0107935 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PESARO (Codice: G479) Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 23 Particella: 236
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

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		23	236	7	2		D/8				Euro 9.657,00	VARIAZIONE del 27/01/2012 protocollo n. PS0010615 in atti dal 27/01/2012 ANNOTAZIONE (n. 1336.1/2012)

Indirizzo VIA DELL` ESPOSIZIONI piano: T-1;

Notifica effettuata con prot. n. PS0201886/2008 del 28/11/08

Annotazioni di stadio: accertamento in autotutela che annulla il precedente, relativo alla dichiarazione n. b00463 del 2000 ed avente la medisima data di efficacia del provvedimento annullato - proposto ricorso innanzi ctp di pesaro prot.91464 del 31/05/2011

Partita - Mod.58 -

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA C.C.I.A.A. con sede in PESARO		(1) Proprieta` per 1/2
2	FONDAZIONE PATRIMONIO FIERE con sede in PESARO	02000910410*	(1) Proprieta` per 1/2

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 28/07/2006 protocollo n. PS0029334 Voltura in atti dal 20/02/2007 Repertorio n.: 30093 Rogante: NOTAIO LICINI Sede: PESARO Registrazione: Sede: TRASF. SOCIETA`TRASCR.1411/2007 (n. 1476.1/2007)

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 29458 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **MARZO ALESSANDRA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data presentazione: 17/02/2000 - Data: 25/10/2016 - n. PS0094874 - Richiedente MIETTI ALFREDO

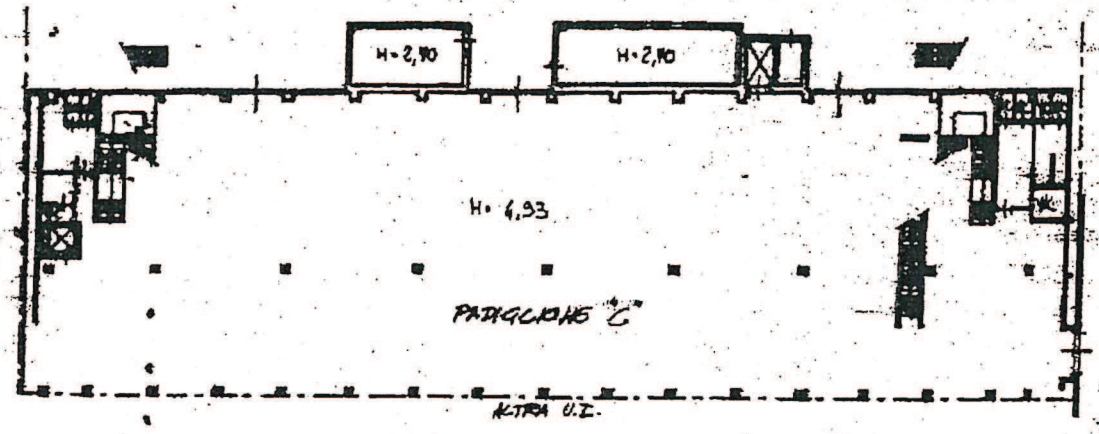
MODULARIO a c.c. n. 687

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

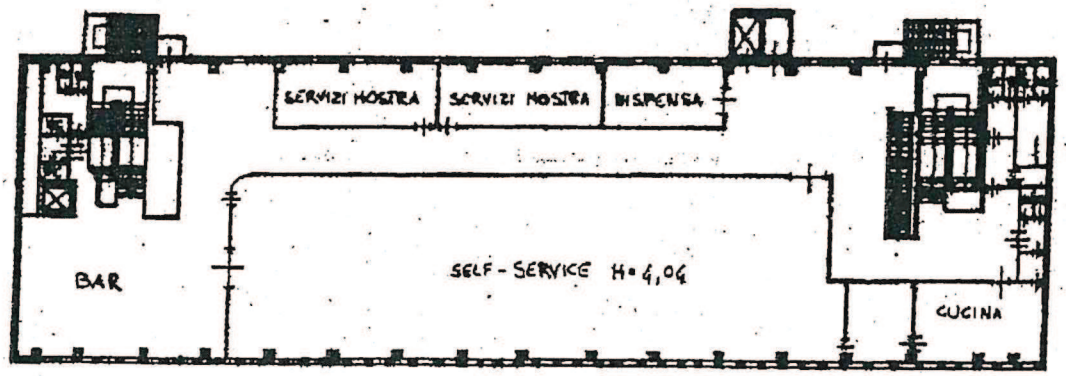
MOD. BN (C

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PESARO via S.S. N° 423 (URBINATE) civ.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO

PER VARIAZIONE DEL F° 23 MAP. 236 SUB. 7 PROT. N° 801 DEL 25/03/1993 SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal GEOM. CAPPELLARI CARLO
(Titolo, nome e cognome)
iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di PESARO E URBINO n. 590

RISERVATO ALL'UFFICIO
PROT. B00463
17 FEB. 2000

Mod. identificativi catastali
Foglio 23
n. 236 sub. 7
Formato di acq.: A4(209x292) - Fatt.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2016 - Comune di PESARO(G479) - < Foglio: 23 Particella: 236 - Subalterno 7 >
Data presentazione: 17/02/2000 - Data: 25/10/2016 - n. PS0094874 - Richiedente MIETTI ALFREDO
Totschede: 33 - Formato di acq.: A4(209x292) - Fatt.

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Campanari Carlo
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Pesaro N. 590

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

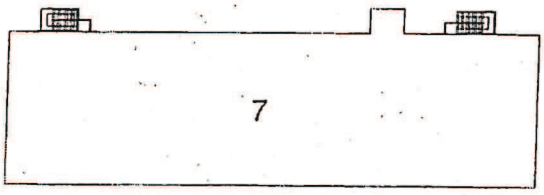
Comune di Pesaro

Sezione: Foglio: 23 Particella: 236

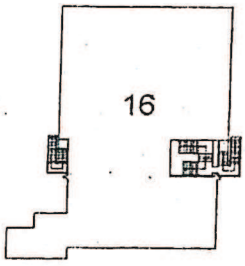
Protocollo n. PS0118898 del 30/06/2009
Tipo Mappale n. 118273 del 21/07/2008

Dimostrazione grafica dei subalterni

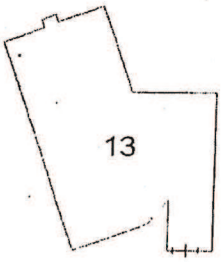
Scala 1 : 1000



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



PIANO SCANTINATO

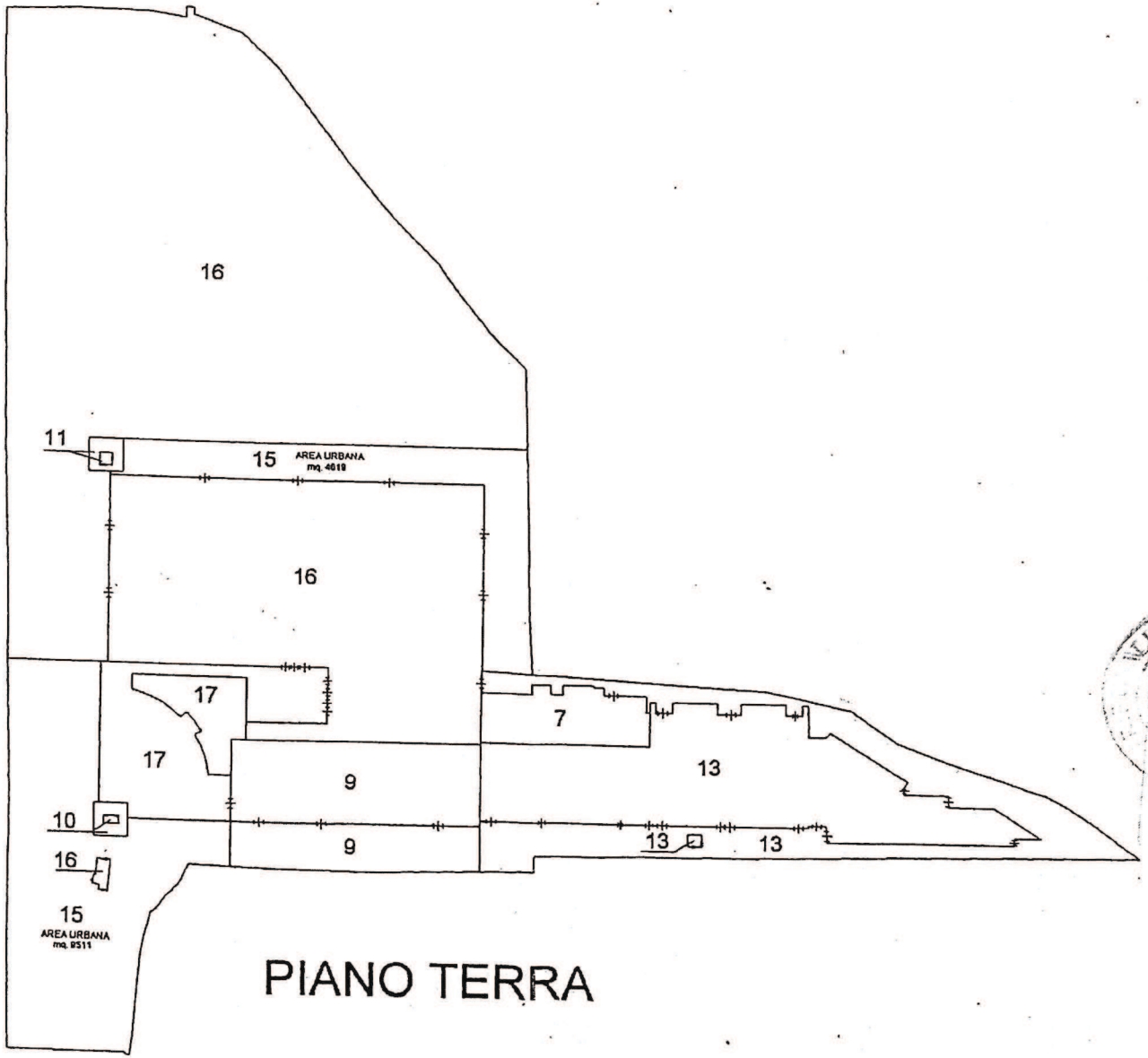
Ultima Planimetria in atti

Nord

Dati Fabbricati - Situazione al 12/06/2017 - Comune di PESARO(G479) - < Foglio: 23 Particella: 236 - Elaborato planimetrico - Sub.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Pesaro

COMUNE DI PESARO
F° 23
PARTICELLA: 236



PIANO TERRA

Nord

MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2016 - Comune di PESARO(G479) - < Foglio: 23 Particella: 256 - Subalterno 9 >
VIA DELL' ESPOSIZIONI piano: T;

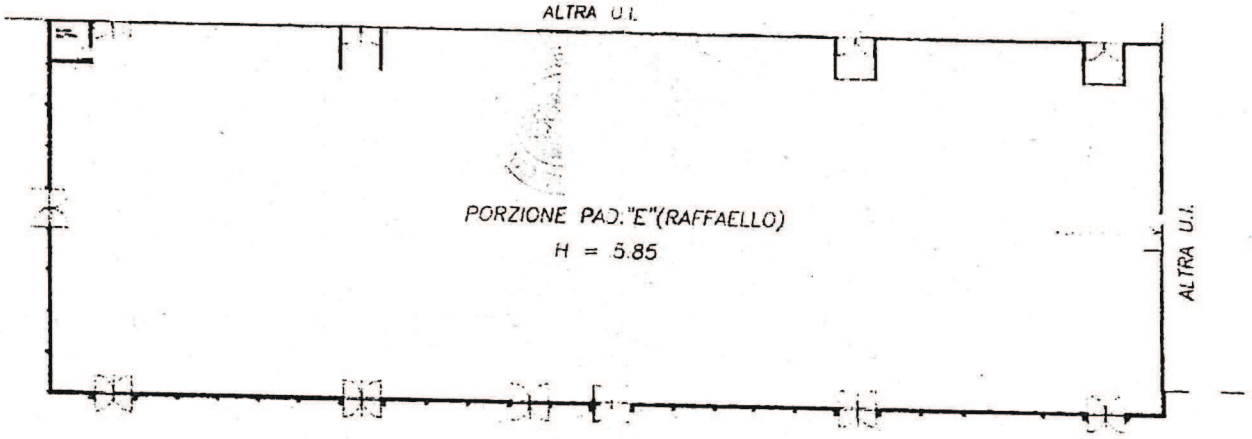
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 20/11/2000 - Data: 25/10/2016 - n. PS0094865 - Richiedente MIETTI ALFREDO
Totale schede: 1 - Formato di acq.: A3(295x420) - Fatt. di scala: 1:1
Dimensioni planimetria in mm

MODULARIO
F. rig. rend. 488

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

MOD. AN (CEU)

Planimetria di u.i.u. in Comune di PESARO via S.S. N° 423 (URBINATE) civ.



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

PER VARIAZIONE DEL FOGLIO 23 MAP 256 SUB. 5.

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 23
n. 256 sub. 9

Compilata dal GEOM. CAPPALUNGA CARLO
(Titolo, cognome e nome)

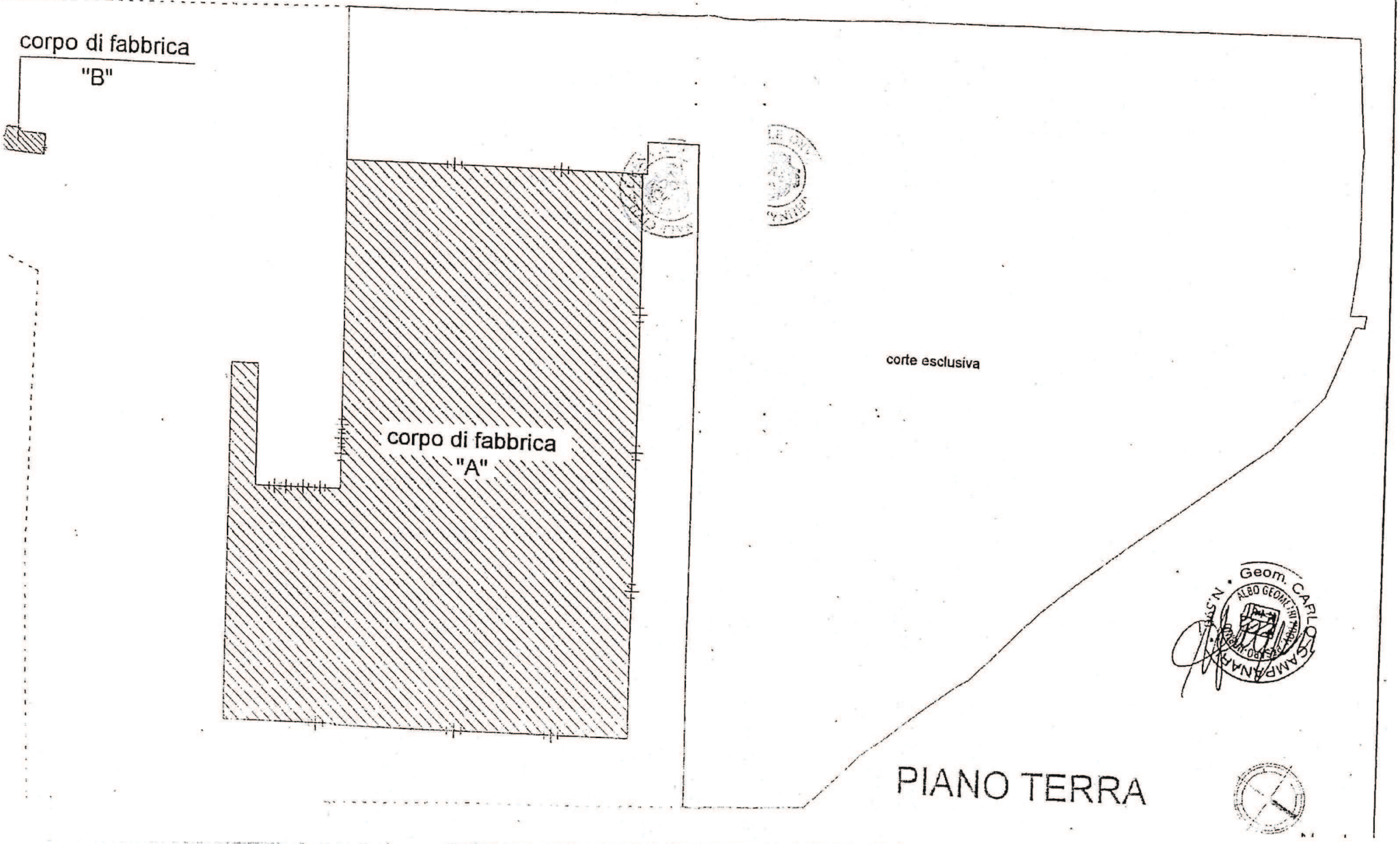
Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di PESARO-URBINO n. 471

Geom. Carlo Cappalunga

RISERVATO ALL'UFFICIO
131676
21 NOV

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pesaro

Scheda n.1 Scala 1: 1000	Dichiarazione protocollo n. PS0148848 del 30/06/09 Planimetria di u.i.u. in Comune di Pesaro Via Dell' Esposizioni civ. SNC	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 23 Particella: 236 Subalterno: 16	Compilata da: Campanari Carlo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pesaro N. 590



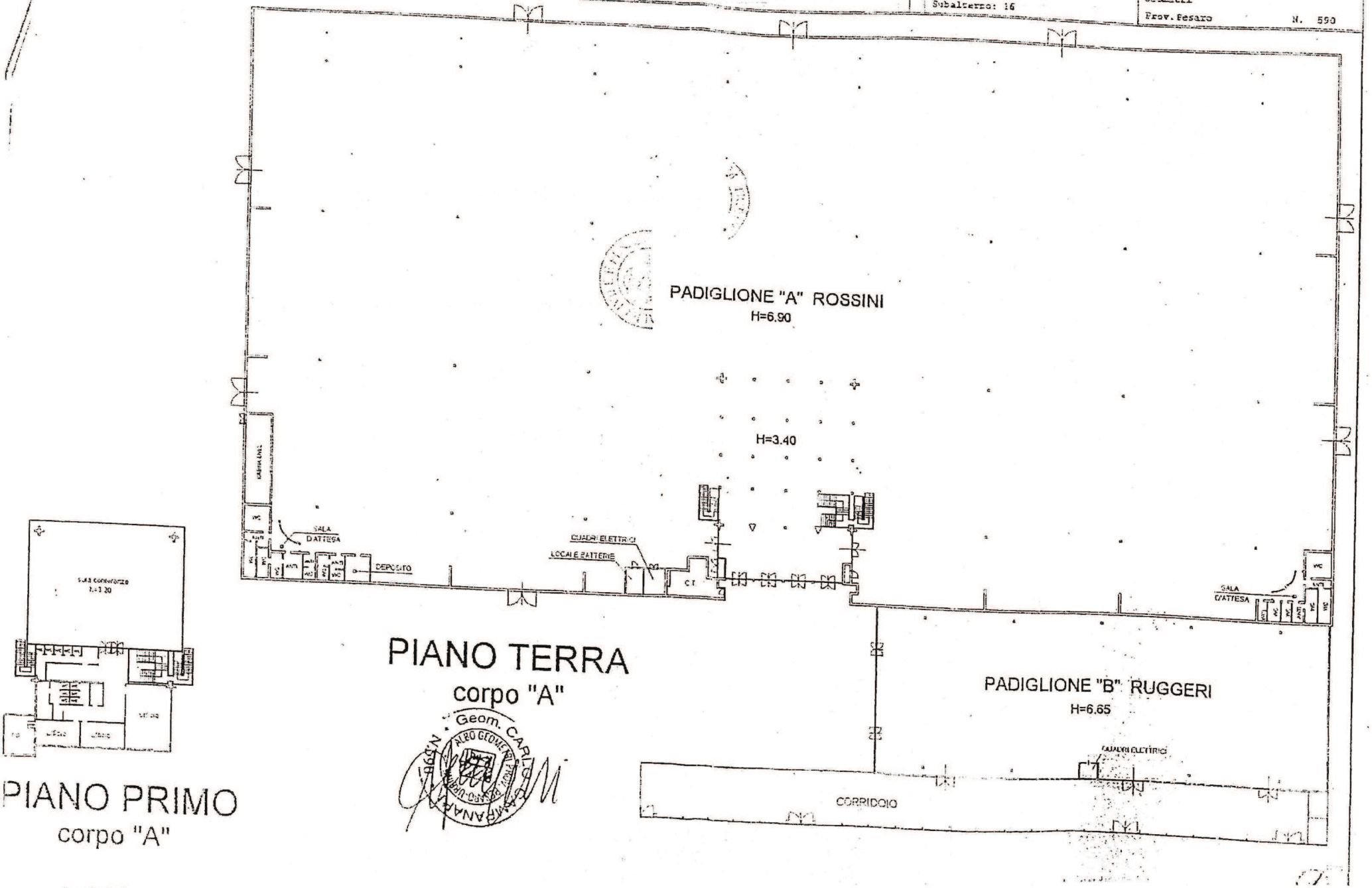
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pesaro

Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. PS0108898 del 30/06/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pesaro
Via Dell' Esposizioni
civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 23
Particella: 236
Subalterno: 16

Compilata da:
Campanari Carlo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pesaro N. 590



Geom. CARLO CAMPANARI
ALBO GEOMETRI PROV. PESARO-URBINO
N. 590

Agenzia Entrate

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2016

Data: 12/12/2016 - Ora: 11.39.47 Fine

Visura n.: PS0107940 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di PESARO (Codice: G479)** **Provincia di PESARO E URBINO** **Foglio: 23 Particella: 236**
Catasto Fabbricati	**Dati relativi all'immobile selezionato**

Unità immobiliare

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		23	236	16	2		D/8				Euro 36.320,80	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2010 protocollo n. PS0089552 in atti dal 18/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8363.1/2010)

Indirizzo	VIA DELL` ESPOSIZIONI SNC piano: T-1;				
Notifica	effettuata con prot. n. PS0182145/2010 del 18/11/10	**Partita**	-		
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)			**Mod.58**	-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PESARO E URBINO con sede in PESARO	00135390417*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 29458 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **MARZO ALESSANDRA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

CIVILE E PENA

Data: 30/06/2009 - Ora: 10.25.22

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/06/2009

Visura n.: PS0119231 Pag: 1 Fine.

Dati della richiesta	Comune di PESARO (Codice: G479) Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 23 Particella: 236
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		23	236	16	2		D/8				Euro 35.776,00	AMPLIAMENTO del 30/06/2009 n. 15210 .1/2009 in atti dal 30/06/2009 (protocollo n. PS0118898) AMPLIAMENTO
Indirizzo	VIA DELL` ESPOSIZIONI SNC piano: T-1;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PESARO E URBINO con sede in PESARO	00135390417*	(1) Proprietà per 1/1

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di PESARO E URBINO Richiedente: CAMPANARI

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

CIVILE E PENALE

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Dichiarazione protocollo n. PS0118898 del 30/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pesaro

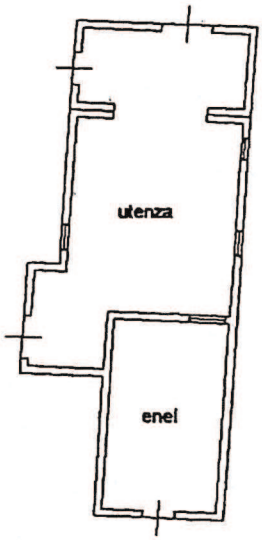
Via Dell' Esposizioni civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 23
Particella: 236
Subalterno: 16

Compilata da:
Campanari Carlo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pesaro N. 590

Scheda n. 3 Scala 1:200

Geom. CARLO CAMPANARI
ALBO GEOMETRI PROV. PESARO URBINO
N. 590



PIANO TERRA
corpo "B"
h=3.60

Agenzia Entrate

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2016

Data: 12/12/2016 - Ora: 11.39.34 Fine
Visura n.: PS0107939 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di PESARO (Codice: G479)** **Provincia di PESARO E URBINO** **Foglio: 23 Particella: 236**
Catasto Fabbricati	**Dati relativi all'immobile selezionato**

Unità immobiliare

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		23	236	15			area urbana		14130 m²			DIVISIONE del 25/01/2007 protocollo n. PS0013471 in atti dal 25/01/2007 DIVISIONE (n. 1261.1/2007)
Indirizzo	VIA DELL` ESPOSIZIONI SNC piano: T;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PESARO E URBINO con sede in PESARO	00135390417*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 03/06/2009 protocollo n. PS0101233 in atti dal 03/06/2009 Registrazione: Sede: RETTIFICA D UFFICIO (n. 4326.1/2009)		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 29458 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **MARZO ALESSANDRA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

(ai sensi dell'art. 22, comma 2 e 3, D. Lgs. n. 82/2005)

Il sottoscritto Antonello Naticchi, ai sensi dell'art. 22, comma 2, D. Lgs. N. 82/2005, attesta che il documento informatico che precede, formato da n°28 pagine (ventotto) è conforme al documento analogico originale da cui è tratto che è detenuto presso gli archivi dell'Ufficio.

Postazione 5010 - GESTIONE DOCUMENTALE (PROTOCOLLO)

CCIAA_PESARO_URBINO

Antonello Naticchi

Signed by ANTONELLO NATICCHI
Date 04.07.2017 15:52:30 CEST

interstudio
STUDIO DI ARCHITETTURA INGEGNERIA E PIANIFICAZIONE
Via Icaro, 21 • 61122 Pesaro PU • ITALIA • tel. +39-0721-400025 r.a. • fax.0721-268565
interstudio.pu@gmail.com c.f./p.iva 00336220413

RELAZIONE DI STIMA DI TERRENI EDIFICABILI

Io sottoscritto Ing. Carlo Ripanti, con studio in Pesaro Viale Icaro n. 21, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 305, a seguito di incarico conferito da Fondazione Patrimonio Fiere, ho provveduto alla Stima dei terreni edificabili siti in Pesaro Via delle Esposizioni n. 36 di seguito riportati:

Identificazione dei terreni oggetto di stima

Comune di **Pesaro Foglio n. 23**

Particella 236 sub 18p (ex sub 13) e **sub 19** (ex sub 7)
Si precisa che il mapp. 236 sub. 18 è un mappale unitario in cui è compresa pure l'area già occupata dal Pad. C; pertanto ai fini della stima è stata calcolata solo la superficie che riguarda esclusivamente il Pad. C identificandola come sub. 18p.

Consistenza:

sub 18p	**mq. 3.713**
sub 19	**mq. 1634**
Totale	**mq. 5347**

Proprietà

Il terreno, identificato al F 23 mappale 236 sub 18 di mq. 3.713, è di proprietà della Fondazione.

Il terreno identificato al F 23 mappale 236 sub 19 è di proprietà come segue:
50% Fondazione Patrimonio Fiere
50% Camera di Commercio

Trattasi di area edificabile su cui insiste un capannone ad uso fieristico denominato "Pad C" che a seguito di un incendio è andato completamente distrutto.

interstudio
STUDIO DI ARCHITETTURA INGEGNERIA E PIANIFICAZIONE
Via Icaro, 21 • 61122 Pesaro PU • ITALIA • tel. +39-0721-400025 r.a. • fax.0721-268565
interstudio.pu@gmail.com c.f./p.iva 00336220413

Stato di conservazione

Il terreno oggetto di stima oggi si presenta completamente libero da ogni costruzione, pianeggiante e idoneo per una nuova costruzione.

Regolarità Urbanistica

Attualmente l'area è destinata, dal vigente PRG, a Padiglione Fieristico e, nel frattempo, è stato presentato al Comune di Pesaro un nuovo progetto di capannone con la richiesta di Variante Urbanistica per ottenere la destinazione di "commercio all'ingrosso".

STIMA COMMERCIALE DEI TERRENI CON DESTINAZIONE "USO FIERISTICO" e "COMMERCIO ALL'INGROSSO"

Nel caso in esame la destinazione attuale è "Uso Fieristico" ma è in corso di approvazione una Variante al P.R.G. di Pesaro per trasformarla in "Commercio all'Ingrosso".

Per quanto riguarda il valore del terreno per "Uso Fieristico" sipuò fare riferimento al valore di una precedente Stima, da me redatta, per l'Ingresso d'Onore che riportava un valore di €/mq. 15.

In base ad una indagine di mercato, vista la notevole disponibilità di terreni con destinazione similare, il cui valore varia da €/mq. 40 ad €/mq. 80, si rileva che nel nostro caso specifico si può ragionevolmente considerare un valore di €/mq. 60.

In base ad una indagine di mercato sulle attuali condizioni di vendita di terreno con caratteristiche analoghe, abbiamo constatato che esiste una notevole quantità di aree disponibili, oltretutto a prezzi molto convenienti vista la scarsissima richiesta per costruzioni di capannoni.

Si deve pure considerare che l'area è in zona di Completamento totalmente completa di servizi infrastrutturali ed impiantistici (luce, gas ed acqua).

DOTT. ING. RIPANTI CARLO
ALBO INGEGNERI PROV. DI PESARO E URBINO N. 305

interstudio
STUDIO DI ARCHITETTURA INGEGNERIA E PIANIFICAZIONE
Via Icaro, 21 • 61122 Pesaro PU • ITALIA • tel. +39-0721-400025 r.a. • fax.0721-268565
interstudio.pu@gmail.com c.f./p.iva 00336220413

Valore del terreno

Fatte proprie le considerazioni di una precedente stima da me redatta, per determinare il valore del terreno dell'Ingresso d'Onore, si può confermare lo stesso valore:

"Uso Fieristico" pari ad	€/mq.	15,00
"Commercio all'ingrosso" pari ad	€/mq.	60,00

Valore terreno proprietà Fondazione Patrimonio Fiere e Camera di Commercio, riferito al mapp. 236 sub 18p e sub 19

Valore complessivo terreno con destinazione "Uso Fieristico"
€/mq. 15 x 5.347 mq. = € 80.205,00

Valore complessivo terreno con destinazione "Commercio all'Ingrosso"
€/mq. 60 x 5.347 mq. = € 320.820,00

Camera di Commercio
Valore terreno distinto mapp. sub 19 destinazione "Commercio all'Ingrosso"
Area di proprietà Camera di Commercio
€/mq. 60/mq. x 1634 mq. / 2 = € 49.020,00
in arrotondamento € 49.000,00
(diconsi euro quarantanovemila/00)

Fondazione Patrimonio Fiere di Pesaro mapp. sub 19
Valore destinazione Commercio
€/mq. 60/mq. x 1634 mq. / 2 = € 49.020,00
in arrotondamento € 49.000,00
(diconsi euro quarantanovemila/00)

Camera di Commercio
Valore terreno distinto mapp. sub 19 destinazione "Uso Fieristico"
€/mq. 15/mq. x 1634 mq. / 2 = € 12.255,00
in arrotondamento € 12.250,00
(diconsi euro dodicimiladuecentocinquanta/00)

Fondazione Patrimonio Fiere di Pesaro mapp. sub 19
Valore destinazione "Uso Fieristico)
€/mq. 15/mq. x 1634 mq. / 2 = € 12.255,00
in arrotondamento € 12.250,00
(diconsi euro dodicimiladuecentocinquanta/00)

DOTT. ING. RIPANTI CARLO
ALBO INGEGNERI PROV. PESARO E URBINO N. 305

interstudio
STUDIO DI ARCHITETTURA INGEGNERIA E PIANIFICAZIONE
Via Icaro, 21 • 61122 Pesaro PU • ITALIA • tel. +39-0721-400025 r.a. • fax.0721-268565
interstudio.pu@gmail.com c.f./p.iva 00336220413

Patrimonio Fiere di Pesaro mapp. sub 18p
Valore destinazione "Commercio Ingrosso"
€/mq. 60/mq. x 3.713 mq. = € 222.780,00
in arrotondamento € 222.800,00
(diconsi euro duecentoventiduemilaottocento/00)

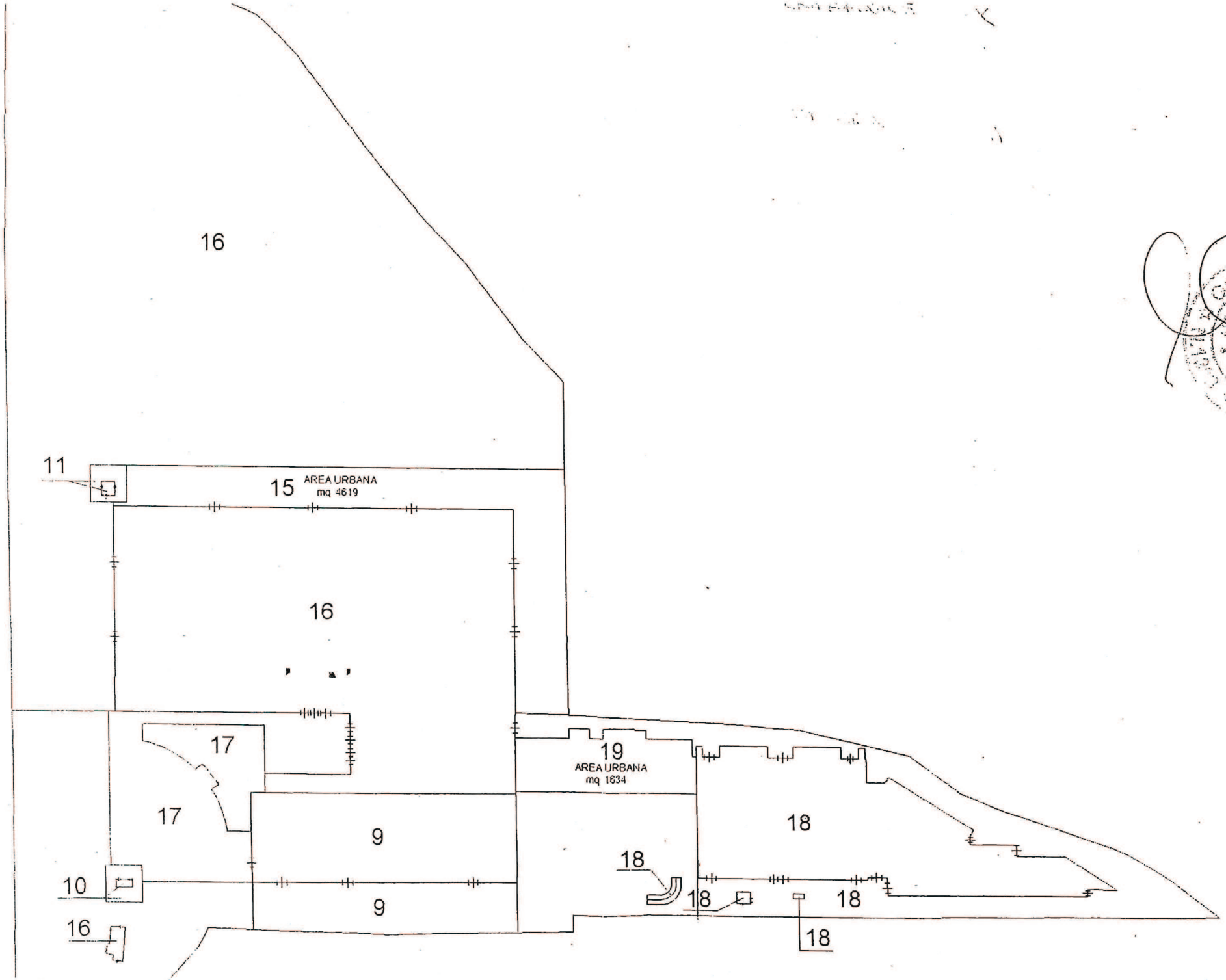
Patrimonio Fiere di Pesaro mapp. sub 18p
Valore destinazione "Uso Fieristico"
€/mq. 15/mq. x 3.713 mq. = € 55.695,00
in arrotondamento € 55.700,00
(diconsi euro cinquantacinquemilasettecento/00)

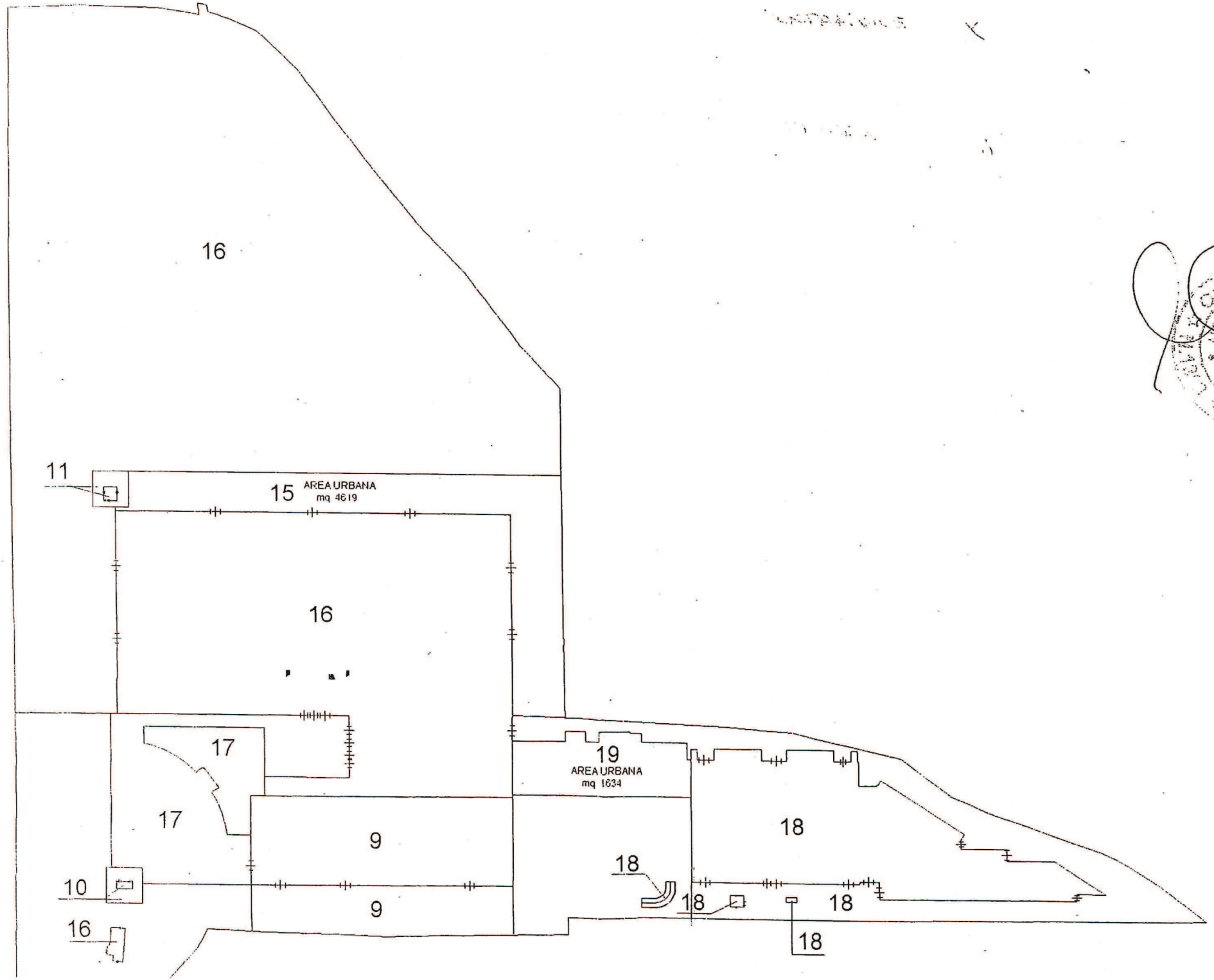
Allegato:
- Elaborato grafico Piano Terra.

Pesaro, lì 15.11.2017

DOTT. ING. RIPANTI CARLO ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. PESARO E URBINO N. 305

Ing. Carlo Ripanti
[redacted]


16
11
15
AREA URBANA
mq 4619
16
17
17
19
AREA URBANA
mq 1634
9
9
18
18
18
18
18
10
16


16
11
15
AREA URBANA
mq 4619
16
17
17
19
AREA URBANA
mq 1634
9
9
18
18
18
18
10
16

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2017

Data: 06/11/2017 - Ora: 16.42.01 Fine

Visura n.: T272565 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di PESARO (Codice: G479)**
	Provincia di PESARO E URBINO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 23 Particella: 236 Sub.: 18**

Unità immobiliare

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		23	236	18	2		D/8				Euro 26.777,26	DEMOLIZIONE PARZIALE del 18/10/2017 protocollo n. PS0073674 in atti dal 19/10/2017 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 11025.1/2017)

Indirizzo	VIA DELL` ESPOSIZIONI SNC piano: S1-T;
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDAZIONE PATRIMONIO FIERE con sede in PESARO	02000910410*	(1) Proprieta` per 1/1

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 per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2017

Data: 06/11/2017 - Ora: 16.42.17 Fine

Visura n.: T272737 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di PESARO (Codice: G479)**
	Provincia di PESARO E URBINO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 23 Particella: 236 Sub.: 19**

Unità immobiliare

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		23	236	19			area urbana		1634 m²			DEMOLIZIONE PARZIALE del 18/10/2017 protocollo n. PS0073683 in atti dal 19/10/2017 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 11027.1/2017)
Indirizzo	VIA DELL` ESPOSIZIONI SNC piano: T;											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA C.C.I.A.A. con sede in PESARO		(1) Proprieta` per 1/2
2	FONDAZIONE PATRIMONIO FIERE con sede in PESARO	02000910410*	(1) Proprieta` per 1/2

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria