

# Comune di Colli al Metauro

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

IL TECNICO INCARICATO

ING. FRANCESCO ERCOLANI  
N° A1823



TRIBUNALE di PESARO

FALLIMENTO N°12/2022

OGGETTO

*PORZIONE DI FABBRICATO AD USO UFFICIO/STUDIO  
SITO in VIA CA' VALLATO A COLLI AL METAURO (PU)*

TITOLO

*PERIZIA DI STIMA*

PROPRIETA'

\*\*\*\*\*

UBICAZIONE

*VIA CA' VALLATO, COLLI AL METAURO (PU)*

ESTREMI CATASTALI

*FOGLIO 8\_PARTICELLA 725\_SUB 12*

SCALA

/

EMESSO

*05.07.2023*

REV.

REV.

NOTE

---

## PERIZIA di STIMA

relativa a porzione di fabbricato sito in via Ca' Vallato a Colli al Metauro (PU)

Il sottoscritto Ing. Francesco Ercolani C.F.: \_\_\_\_\_, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pesaro e Urbino con il numero A1823 e studio in Pesaro (PU) via del Campo Sportivo n.50, è stato incaricato dal Curatore fallimentare Dott. Mattia Tamburinelli all'interno del fallimento di

" n.12/2022 del Tribunale di Pesaro per redigere la presente perizia di stima riguardante la porzione di fabbricato sito in via Cà Vallato a Colli al Metauro (PU).

### 1. Identificazione dei beni

- A. Ufficio/studio privato a Colli al Metauro, frazione Saltara, via Cà Vallato, piano 1°, identificato catastalmente al foglio 8, particella 725, sub. 12, categoria A/10, classe U, consistenza 3 vani, rendita 673,98€.

### 2. Descrizione della zona e dei beni

#### 2.1 Descrizione della zona

I beni sono ubicati in zona periferica ai margini di un'area residenziale, all'interno di un isolato ad uso prevalente industriale. Il fabbricato è facilmente raggiungibile dalla via Flaminia, risente del traffico strettamente locale ed ha buona disponibilità di parcheggio in strada. Il più importante centro limitrofo è Fano(PU).

#### 2.2 Descrizione dei beni

La proprietà si trova all'interno di un fabbricato a tipologia industriale parte a destinazione residenziale, formato da due piani fuori terra e scoperto di pertinenza.

L'ufficio/studio è posto al piano primo del fabbricato e affaccia sul retro, ha un'altezza interna di 2,91m ed è composto da un vano principale di forma rettangolare, antibagno e bagno.

Internamente si presenta tinteggiato in bianco con pavimento in ceramica, le porte e gli infissi sono in legno, le tapparelle avvolgibili in PVC.

Nel bagno sono presenti gli allacci, ma non sono stati installati né sanitari né doccia.

L'U.I. al momento del sopralluogo era dotata di impianto di raffrescamento, con n.2 macchine mono split posizionate nel vano principale.

Attualmente l'accesso ai locali avviene tramite porta interna che collega l'ufficio/studio ad una proprietà di altra ditta, ma tale situazione non è legittimata in quanto dalla

---

**Dott. Ing. FRANCESCO ERCOLANI**  
**Ingegnere civile strutturista**

Iscrizione Albo Ingegneri di Pesaro n° A1823  
Dom. Fisc.: Via campo sportivo, 50 - 61122 Pesaro (PU)  
C. F. : RCL FNC 84D26L 500J - P. IVA : 02517360414  
Cell. 339-4285784 - E-mail: ingfrancescoercolani@gmail.com

---

documentazione reperita tramite accesso ai pubblici uffici risulta l'ingresso dal retro del fabbricato tramite scala esterna. Nella posizione che dovrebbe essere occupata dalla scala ad oggi insiste una tettoia in acciaio con copertura in Eternit abusiva.

A soffitto è presente una botola con scala retrattile per accedere alla copertura in caso di manutenzione, la proprietà riferisce essere l'unico accesso alla copertura esistente nel fabbricato.

### 3. Stato di possesso al momento del sopralluogo

I beni risultano intestati per la quota di 100/100 di piena proprietà a

nata a

Alla data del sopralluogo 23/06/2023

l'immobile risultava occupato dalla proprietaria.

### 4. Provenienza del bene

I beni giungono all'attuale proprietà , in forza di atto di compravendita (dal 06/03/1996), con atto stipulato il 06/03/1996 a firma di Dott. Barile ai nn. 115620 di repertorio, registrato il 25/03/1996 a Fano ai nn. 575.

### 5. Pratiche edilizie e situazione urbanistica

#### 5.1 Pratiche edilizie

Da accesso agli atti eseguito presso il Comune di Colli al Metauro (PU) sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato nel suo complesso:

- Concessione edilizia N. 15/84 e successive varianti, intestata a , per lavori di costruzione di un laboratorio artigiano con sala mostra, rilasciata il 11/12/1984 con il n. 15/84 di protocollo, agibilità del 18/06/1986.  
Relative a questa pratica vengono rilasciate le seguenti abitabilità parziali: - Abitabilità del 06/06/1988 relativa al piano primo; - abitabilità del 18/06/1986 relativa al piano terra - laboratorio;
- Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. 1/94 e successive varianti, intestata a per lavori di variazione di destinazione d'uso da sala mostra ad ufficio - appartamento - ampliamento appartamento, presentata il 12/12/1994 con il n. 8414 di protocollo, rilasciata il 26/02/1996 con il n. 01/96 di protocollo, agibilità del 11/09/1996 con il n. 01/96 di protocollo;

---

**Dott. Ing. FRANCESCO ERCOLANI**

**Ingegnere civile strutturista**

Iscrizione Albo Ingegneri di Pesaro n° A1823

Dom. Fisc.: Via campo sportivo, 50 - 61122 Pesaro (PU)

C. F. : RCL FNC 84D26L 500J - P. IVA : 02517360414

Cell. 339-4285784 - E-mail: ingfrancescoercolani@gmail.com

- 
- Concessione edilizia N. 09/95, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di divisione in n. 2 unità immobiliari, presentata il 06/02/1995 con il n. 866 di protocollo, rilasciata il 03/04/1995 con il n. verbale 5 del 22/02/1995 di protocollo.

### 5.2 Situazione urbanistica

In riferimento al PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 52 del 27/09/2012, l'immobile ricade in zona B2 - zona residenziale di completamento.

## 6. Giudizi di conformità

### 6.1 Conformità edilizia

Allo stato di fatto i beni non risultano conformi alle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Colli al Metauro (PU). Dal sopralluogo è emersa la presenza di una tettoia sul retro in acciaio con copertura Eternit che non è legittimata e deve essere rimossa. Come già descritto poi l'accesso ai locali avviene tramite una porta interna, mentre tale accesso dovrebbe essere garantito tramite scala esterna dal retro. Per raggiungere la scala posta sul retro occorre acquisire servitù di passaggio sullo scoperto esclusivo di altra proprietà.

La situazione è regolarizzabile tramite ripristino dello stato dei luoghi.

Costi di regolarizzazione:

- spese opere di ripristino (vedi CME allegato D): € 24.859,35
- spese tecniche (10%): € 2.485,94

### 6.2 Conformità catastale

Allo stato di fatto i beni non risultano conformi alle planimetrie catastali, valgono le stesse considerazioni espresse al paragrafo precedente 6.1 "Conformità edilizia".

La situazione è regolarizzabile tramite ripristino dello stato dei luoghi.

## 7. Valutazione

### 7.1 Criterio di stima

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale del fabbricato attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per edifici simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali, di epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura.

A seguito dell'analisi condotta in zona, tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che 1.000,00 euro/mq sia un valore attendibile in quanto medio tra 900,00 euro/mq e 1.100,00 euro/mq, valori minimi e massimi emersi nelle indagini (confronta anche Osservatori Immobiliari FIAIP 2022 – Provincia di Pesaro). Per confermare la legittimità del valore proposto è stato consultato anche l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che pubblica un range di riferimento di prezzi per la zona di ubicazione dell'immobile. I valori indicati in riferimento al 2° semestre del 2022 per la zona E1/Suburbana/CALCINELLI variano da 960,00 euro/mq a 1.200,00 euro/mq per la destinazione UFFICI, in stato conservativo normale, quindi il prezzo scelto di 1.000,00 euro/mq risulta in linea con il range proposto da O.M.I..

Le fonti di informazione consultate sono state: agenzie immobiliari di Fano(PU) e Colli al Metauro(PU), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Osservatori Immobiliari FIAIP 2022 della provincia di Pesaro e Urbino.

### 7.2 Consistenza

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

In particolare la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL)

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

	descrizione	consistenza[mq]	indice	sup.commerciale[mq]
1	cat.A10 - Uffici e studi privati	82.5	100%	82.5
2				
3				
4				
5				
				<b>82.5</b>

**Dott. Ing. FRANCESCO ERCOLANI**  
*Ingegnere civile strutturista*

Iscrizione Albo Ingegneri di Pesaro n° A1823  
Dom. Fisc.: Via campo sportivo, 50 - 61122 Pesaro (PU)  
C. F. : RCL FNC 84D26L 500J - P. IVA : 02517360414  
Cell. 339-4285784 - E-mail: ingfrancescoercolani@gmail.com

### 7.3 Valore dell'immobile

Valore unitario [€/mq]	1,000.00 €
------------------------	------------

	sup.commerciale [mq]	importo [€/mq]	
Valore sup.commerciale UI principale	82.50	1,000.00 €	82,500.00 €
Valore sup. commerciale accessori	0.00	1,000.00 €	- €
<b>TOTALE:</b>			<b>82,500.00 €</b>
Spese di regolarizzazione difformità			- 24,859.35 €
Spese tecniche 10%			- 2,485.94 €
<b>Valore di mercato dell'Immobile:</b>			<b>55,154.72 €</b>
Riduzione per servitù di passaggio 5%			- 2,757.74 €
<b>Valore di mercato dell'Immobile:</b>			<b>52,396.98 €</b>
Riduzione per arrotondamento			- 396.98 €
<b>Valore di mercato dell'Immobile:</b>			<b>52,000.00 €</b>

Pesaro lì, 05/07/2023

**Il Tecnico incaricato**

Dott. Ing. Francesco Ercolani



**Dott. Ing. FRANCESCO ERCOLANI**  
*Ingegnere civile strutturista*

Iscrizione Albo Ingegneri di Pesaro n° A1823  
 Dom. Fisc.: Via campo sportivo, 50 - 61122 Pesaro (PU)  
 C. F. : RCL FNC 84D26L 500J - P. IVA : 02517360414  
 Cell. 339-4285784 - E-mail: ingfrancescoercolani@gmail.com

---

## INDICE

1. <i>Identificazione dei beni</i>	<i>pag.01</i>
2. <i>Descrizione della zona e dei beni</i>	<i>pag.01</i>
2.1 <i>Descrizione della zona</i>	<i>pag.01</i>
2.2 <i>Descrizione dei beni</i>	<i>pag.01</i>
3. <i>Stato di possesso al momento del sopralluogo</i>	<i>pag.02</i>
4. <i>Provenienza del bene</i>	<i>pag.02</i>
5. <i>Pratiche edilizie e situazione urbanistica</i>	<i>pag.02</i>
5.1 <i>Pratiche edilizie</i>	<i>pag.02</i>
5.2 <i>Situazione urbanistica</i>	<i>pag.03</i>
6. <i>Giudizi di conformità</i>	<i>pag.03</i>
6.1 <i>Conformità edilizia</i>	<i>pag.03</i>
6.2 <i>Conformità catastale</i>	<i>pag.03</i>
7. <i>Valutazione</i>	<i>pag.03</i>
7.1 <i>Criterio di stima</i>	<i>pag.03</i>
7.2 <i>Consistenza</i>	<i>pag.04</i>
7.3 <i>Valore dell'immobile</i>	<i>pag.04</i>

### **Allegati alla perizia:**

- A. Elaborato grafico
- B. Relazione fotografica
- C. Documentazione catastale
- D. Computo metrico