

TRIBUNALE DI PESARO

=====

Al Giudice Delegato Dott. Davide Storti.

OGGETTO: Concordato Preventivo N°07/2018.

=====

I sottoscritti periti estimatori:

-Arch. Claudio Gnassi con studio ad Urbino via del Fiancale,13;

-Arch. Elisabetta Camangi con studio a Pesaro via Porta Rimini,2;

in qualità di esperti ex. Art.569 c.p.c. individuati e proposti dall'Avv. Elena Arduini di Pesaro e dal Dott. Fabio Occhialini di Urbino in data 31-01-2019 ed autorizzati in data 05-02-2019 dalla S.V.Ill.ma nel concordato preventivo in oggetto, dichiarano di avere ricevuto l'incarico di:

"...stima dei beni mobili ed immobili della società ammessa alla procedura.

(omissis)... ..i beni immobili della società consistono:

-nell'edificio di Viale Trieste utilizzato attualmente dalla società Cortina Resort s.r.l. attraverso un regolare contratto di affitto aziendale;

-immobile adibito a negozio locato ad una Banca;

-immobile utilizzato da Dock'S;

-terreni (terreno di via Selva Grossa, terreno di Villa Fastiggi e terreno di Ginestreto);

-immobilizzi strumentali legati all'attività alberghiera, quindi mobilio, impianti attrezzature ecc. ecc."

E di avere ricevuto successivamente l'incarico di:

"..estendere il mandato peritale anche ai beni immobili della società [REDACTED]

[REDACTED] come meglio descritti nella visure allegate alla presente" in base alla richiesta del 08-04-2019 presentata dall'Avv. Elena Arduini di Pesaro e dal Dott. Fabio Occhialini di Urbino ed autorizzata in data 15-04-2019 dalla S.V.Ill.ma.

1) PREMESSE

I sottoscritti Arch. Claudio Gnassi ed Arch. Elisabetta Camangi dichiarano di avere effettuato:

-1° SOPRALLUOGO il 12-03-2019 ore 10,00 e seguenti in Comune di Pesaro presso l'edificio sito in viale Trieste (Uappala Hotel Cruiser), alla presenza di:

-Entrambi i periti estimatori;

-Direttrice albergo Sig.ra [REDACTED]

(Trasferta effettuata dall'Arch. Claudio Gnassi: viaggio Urbino-Pesaro-Urbino).

-2° SOPRALLUOGO il 15-03-2019 ore 9,30 e seguenti in Comune di Pesaro presso l'edificio sito in viale Trieste (Uappala Hotel Cruiser, Dock'S), alla presenza di:

-Entrambi i periti estimatori;

-Direttrice albergo Sig.ra [REDACTED]

-Dipendente di Uappala Hotel Cruisers (manutentore [REDACTED]).

(Trasferta effettuata dall'Arch. Claudio Gnassi: viaggio Urbino-Pesaro-Urbino).

-3° SOPRALLUOGO il 18-03-2019 ore 15,00 e seguenti in Comune di Pesaro presso l'edificio sito in viale Trieste (Uappala Hotel Cruiser, ristorante Dock'S, locali ex sede filiale bancaria, negozio parrucchieria) alla presenza di:

-Entrambi i periti estimatori.

-Dipendente di Uappala Hotel Cruiser (manutentore Sig. [REDACTED]).

(Trasferta effettuata dall'Arch. Claudio Gnassi: viaggio Urbino-Pesaro-Urbino).

-4° SOPRALLUOGO il 02-04-2019 ore 14,30 e seguenti in Comune di Fano in loc. Torno di Cuccurano presso i terreni ed i fabbricati di proprietà della società [REDACTED] alla presenza di:

-Dott. [REDACTED] in qualità di istitore della società [REDACTED]

Di seguito il sopralluogo è stato proseguito a Pesaro presso gli appezzamenti di terreno in loc. Selvagrossa.

(Trasferta effettuata da entrambi i periti estimatori Arch. Claudio Gnassi ed Arch. Elisabetta Camangi: viaggio Urbino-Pesaro-Fano- Pesaro-Urbino).

-5° SOPRALLUOGO il 09-05-2019 ore 8,30 e seguenti in Comune di Pesaro in loc. Villa Fastiggi ed in loc. Ginestreto presso i terreni di proprietà della società Sesa s.r.l. alla presenza di:

-Entrambi i periti estimatori.

(Trasferta effettuata dall' Arch. Claudio Gnassi: viaggio Urbino-Pesaro-Urbino).

-1° ACCESSO il 04-04-2019 ore 10,00 e seguenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pesaro - Sezione - Archivio e visura documenti.

-2° ACCESSO il 09-04-2019 ore 9,00 e seguenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pesaro alla presenza di:

-Arch. [REDACTED] Arch. [REDACTED]

- 3° ACCESSO il 10-04-2019 ore 9,00 e seguenti presso l'Ufficio Nuove Opere del Comune di Pesaro alla presenza di:

-Ing [REDACTED]

- 4° ACCESSO il 12-04-2019 ore 8,30 e seguenti in Comune di Fano presso l'Ufficio Tecnico Comunale alla presenza di:

-Ing [REDACTED] del Comune di Fano.

(Trasferta effettuata dall'Arch. Claudio Gnassi: viaggio Urbino-Fano e ritorno).

-5° ACCESSO il 16-04-2019 ore 11,00 e seguenti in Comune di Pesaro presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pesaro Urbino.

-6° ACCESSO il 24-04-2019 ore 11,30 in Loc. Trasanni del Comune di Urbino e seguenti in Comune di Urbino presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pesaro – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino.

(Trasferta effettuata dall'Arch. Claudio Gnassi: viaggio Urbino-Loc. Trasanni e ritorno).

BENI IMMOBILI IN COMUNE DI PESARO

2) DESCRIZIONE (Pesaro)

I beni immobili di pertinenza del concordato preventivo in oggetto siti in Comune di Pesaro sono costituiti da:

- un fabbricato di grandi dimensioni sito in Viale Trieste nel quale si trovano N°4 unità immobiliari; che nello sviluppo dell'elaborato peritale verranno identificate con la sigla U.I.P. (Unità Immobiliare Pesaro), seguita da un numero progressivo.

-un appezzamento di terreno sito in loc. Selvagrossa via Mario Ricci nel quale si trovano N°2 unità immobiliari;

-un altro appezzamento di terreno sito in loc. Selvagrossa;

-alcuni appezzamenti di terreno siti in loc. Villa Fastiggi;

-alcuni appezzamenti di terreno siti in loc. Ginestreto.

Nello sviluppo dell'elaborato peritale le porzioni di fabbricati verranno identificate con la sigla U.I.P. (Unità Immobiliare Pesaro) seguita da un

numero progressivo, analogamente gli appezzamenti di terreno verranno identificati con la sigla T.P. (Terreno Pesaro) seguita da un numero progressivo.

Il fabbricato nel quale si trova l'albergo e le altre N°3 unità immobiliari, è costituito da N°9 piani fuori terra (piano terra, piano 1, piano 2, piano 3, piano 4, piano 5, piano 6, piano 7, piano 8) più un piano interrato, è stato costruito nei primi anni '60 del secolo scorso con strutture in C.A. ordinario, solai di tipo misto in latero-cemento e tamponamenti in laterizio ad eccezione dell'ultimo piano parzialmente realizzato in struttura metallica (FOTO da 1 a 4).

Nel Catasto Terreni il fabbricato è riportato sul Foglio N°20 di Pesaro, Particella N°2155 (ALLEGATO 1) mentre nel Catasto Fabbricati le N°4 unità immobiliari sono riportate nelle rispettive planimetria catastali.

U.I.P.1 [negoziò]

Il negozio (attualmente adibito a parrucchieria) nella visura del Catasto Fabbricati è identificato come, Foglio N°20 di Pesaro, particella N°2155, sub. 13, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 9, consistenza 58 mq., superficie catastale totale 73 mq., rendita catastale 2.531,16 €, Viale Trieste, Piano T (ALLEGATO 2) ed è riportato sulla planimetria Prot. N°228 del 30-01-1996 (ALLEGATO 3); di proprietà per intero della società interessata dal concordato preventivo in oggetto.

Il bene oggetto di stima è ubicato al piano terra del fabbricato prevalentemente destinato all'attività alberghiera, all'angolo tra Viale Trieste e Via Leonardo Da Vinci. All'unità immobiliare si accede tramite porticato esclusivo posto su Viale Trieste antistante l'ingresso della parrucchieria (FOTO 5-6). Al suo interno è costituita da un unico vano con un piccolo locale wc: presenta un pavimento in ceramica, vetrine in alluminio verniciato apribili nella parte superiore, e un controsoffitto posto sull'intera superficie, atto ad ospitare l'impianto di illuminazione e di condizionamento, pareti intonacate e verniciate (FOTO 7).

Lo stato di manutenzione è buono salvo il normale deterioramento d'uso.

U.I.P.2 [bar-ristorante]

Il bar-ristorante (ristorante Dock'S) nella visura del Catasto Fabbricati è identificato come, Foglio N°20 di Pesaro, particella N°2155, sub. 17, zona

censuaria 1, categoria D/8, rendita catastale 5.856,62 €, Viale Trieste, Piano T (ALLEGATO 2) ed è riportato sulla planimetria Prot. N°228 del 30-01-1996 (ALLEGATO 4); di proprietà per intero della società interessata dal concordato preventivo in oggetto.

Il bene oggetto di stima è ubicato al piano terra del fabbricato prevalentemente destinato all'attività alberghiera, all'angolo tra Viale Trieste e Viale Guglielmo Marconi (FOTO 8); all'unità immobiliare si accede tramite ingresso coperto posto all'angolo tra i due Viali. Al suo interno presenta un ampio locale collegato funzionalmente tramite una porta alla hall dell'albergo (FOTO 9), destinato, in parte all'attività di bar (FOTO 10-11) ed in parte all'attività di ristorazione (FOTO 12), dotato di doppi servizi igienici (FOTO 13) e di cucina (FOTO 14) posta sul retro collegata anch'essa all'hotel e dotata di bagno per il personale. Dalla cucina inoltre si può accedere tramite scoperto esclusivo dell'albergo, ai locali impiantistici posti sul retro del fabbricato (FOTO 15).

L'immobile presenta finiture di pregio e mobili di design realizzati su misura, basti pensare al solo bancone bar dalla forma irregolare realizzato prevalentemente in acciaio e vetro; pavimentazione in parquet, pilastri rivestiti interamente con pietra ricomposta, ampie vetrate in alluminio, pareti interne rivestite con materiali inusuali e prestigiosi, controsoffitto realizzato con lastre ondulate atto ad ospitare i vari impianti.

All'esterno, arricchiscono l'attività, due piccoli "dehor" posti su entrambi i lati del locale, realizzati su pedana in legno, schermati con vetrate e coperti da tende di tipo retrattile.

Lo stato di manutenzione è buono salvo il normale deterioramento d'uso.

U.I.P.3 [negozio ex sede filiale bancaria]

Il negozio (ex sede filiale bancaria), nella visura del Catasto Fabbricati è identificato come, Foglio N°20 di Pesaro, particella N°2155, sub. 21, zona censuaria 1, categoria D/5, rendita catastale 1.797,27 €, Viale Guglielmo Marconi,59, Piano T (ALLEGATO 2) ed è riportato sulla planimetria Prot. N°C00023 del 25-01-2000 (ALLEGATO 5); di proprietà per intero della società interessata dal concordato preventivo in oggetto.

Il bene oggetto di stima è ubicato al piano terra del fabbricato prevalentemente destinato all'attività alberghiera, in Viale Guglielmo Marconi, in cui è posto

l'accesso, caratterizzato dalla presenza della bussola di sicurezza tipica delle filiali bancarie (FOTO 16).

Al suo interno è suddiviso in quattro ambienti, uno più grande atto ad accogliere l'agenzia, un ufficio, un archivio ed un servizio igienico (FOTO 17-18).

Tutto il locale presenta una controsoffittatura con pannelli fonoassorbenti atti ad accogliere gli impianti, pavimenti in ceramica, porte in vetro, pareti intonacate e verniciate ed infissi esterni in alluminio.

Lo stato di manutenzione è buono salvo il normale deterioramento d'uso.

U.I.P.4 [albergo]

L'albergo (attualmente denominato Uppala Hotel Cruiser) nella visura del Catasto Fabbriati è identificato come, Foglio N°20 di Pesaro, particella N°2155, sub. 22, categoria D/2, rendita catastale 34.580,00 €, Viale Trieste,281, Piano S1-T-1-2-3-4 (ALLEGATO 2) ed è riportato sulla planimetria Prot. N°PS0099153 del 08-07-2010 (ALLEGATO 6); di proprietà per intero della società interessata dal concordato preventivo in oggetto.

Distribuzione interna

L'immobile, di nove piani fuoriterza ed uno interrato, presenta una forma piuttosto regolare costituita da un corpo centrale, collegato a due corpi laterali diametralmente simmetrici. L'ingresso principale si trova al piano terra sul fronte prospettante Viale Trieste: questo piano oltre ai servizi di reception (FOTO 19-20-22), accoglie sul lato destro una zona adibita ad uffici per il personale (FOTO 23), attraversando la quale si accede alla porzione retrostante destinata ad autorimessa (FOTO 24-25), il cui ingresso si trova sul retro del fabbricato in Viale Trento. Da questo accesso retrostante, tramite rampa carrabile è possibile accedere al ricovero auto sito nel sottostante piano interrato (FOTO 26). In quest'ultimo si trovano vari locali di deposito, nonché vari serbatoi di riserva e raccolta acqua (FOTO da 27 a 30). Il piano primo dell'hotel, anch'esso dedicato ai servizi comuni, presenta nella porzione centrale sul fronte, la sala ristorante con annessa ampia zona cucina e deposito posta sull'ala destra (FOTO da 31 a 33); l'ala sinistra è adibita interamente a sala congressi; mentre nella porzione retrostante si trova una piccola saletta (FOTO 34) con bar (utilizzata anche come palestra) che si apre sulle terrazze solarium, disposte su più livelli, dove si può usufruire del servizio piscina ed

idromassaggio (FOTO 35-36).

I piani secondo, terzo, quarto, quinto e sesto sono dedicati alle centoquindici (115) camere, di diverse tipologie: singole, matrimoniali, quadruple e suite, tra le quali le migliori e di maggior valore sono quelle con vista-mare (FOTO da 38 a 43). Il piano secondo, diverso dai restanti quattro piani, accoglie nel corpo centrale una saletta per le colazioni con una terrazza (FOTO 44-45) coperta da una struttura lignea fronte-mare, ad oggi poco utilizzata, in quanto l'area dedicata a questo servizio si trova nell'ala sinistra del piano settimo. Tale piano, di più recente edificazione e oggetto dell'ampliamento avvenuto nell'anno 2010, è adibito inoltre ad accogliere nell'ala destra, un'ampia sala convegni/ristorazione modulabile e nel corpo centrale una hall con spazi dedicati alla conversazione (FOTO da 46 a 53). Il piano copertura (FOTO 54-55) infine, al quale si accede solo tramite una scala dal piano settimo, presenta una terrazza vista-mare, ad oggi chiusa al pubblico, ma soprattutto è adibito ad accogliere la maggior parte dell'impiantistica dell'hotel (FOTO 56-59).

Tutti i piani (ad esclusione della copertura) sono collegati tramite un corpo scala principale posto al centro dell'edificio che ne rappresenta il fulcro; vi sono altri due vani scala di emergenza: uno è interno, posto nell'ala destra dell'edificio che collega i piani da terra fino al sesto, ed un altro esterno che collega i piani fuoriterra. Al piano interrato invece vi si accede, oltre che dalla rampa esterna, da una scala posta nel retro dell'edificio.

Oltre ai vani scala, vi sono tre vani ascensore (oltre a due montacarichi di servizio per il personale), due posti nel corpo centrale ed uno più grande e di più recente installazione posto sul lato destro del fabbricato che diventa visibile esternamente (con struttura in acciaio e vetro) dal piano secondo in su.

Finiture

Esternamente l'edificio, al piano terra e primo è rivestito con delle lastre di pietra, mentre le altre porzioni sono in parte intonacate e verniciate ed in parte rivestite con pannelli a protezione delle strutture. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, soglie in marmo trani, serrande avvolgibili in pvc, parapetti in acciaio e vetro.

Per quanto concerne le finiture interne, la struttura alberghiera è caratterizzata da diverse tipologie e generi a seguito dei vari interventi che si sono succeduti negli anni.

L'ingresso al piano terra, ristrutturato nell'anno 2007 (FOTO 19-20), presenta finiture di pregio ed elementi di design caratterizzati da colori prevalentemente scuri con pavimentazioni e rivestimenti di pregio; anche la prima rampa della scala principale sembra essere stata trattata come un elemento di arredo a se stante, in quanto completamente rivestita con lastre metalliche e corredata da pareti con tinteggiature cangianti (FOTO 21).

I piani superiori, ad esclusione del piano settimo, presentano finiture meno recenti: la scala principale è rivestita in marmo con ringhiera in ferro battuto decorata, con corrimano in legno, la pavimentazione delle sale comuni (sala ristorante e sala congressi) è anch'essa in marmo, nei corridoi di distribuzione in pvc, nelle zone di servizio (cucina, deposito, bagni) in ceramica. Il locale bar (palestra) al piano primo presenta una pavimentazione in resina (FOTO 35), mentre i pavimenti di tutte le terrazze dell'hotel sono in gres porcellanato "da esterno".

Le camere (FOTO da 38 a 43) presentano pavimenti in parquet, ceramica nei bagni e mattonelle in gres "da esterno" nelle logge, pareti rivestite nella zona letto con carta da parati lavabile e nei bagni con mattonelle in ceramica per una altezza di circa due metri.

Le camere al piano sesto, di recente ristrutturazione (intorno all'anno 2010) presentano finiture più attuali e in miglior stato di conservazione.

Il piano settimo, oggetto dell'ampliamento, ha anch'esso finiture di pregio ed elementi di design ed è ben visibile dall'esterno grazie all'ampia vetrata che si affaccia su Viale Trieste. Qui i colori sono prevalentemente chiari, la luce domina su tutto il piano. La pavimentazione nelle sale per gli ospiti è in parquet di colore chiaro, le pareti sono in parte intonacate e verniciate colore bianco, in parte rivestite con materiali di pregio, anche i bagni sono curati al dettaglio; le zone di servizio, sono rivestite con mattonelle in ceramica (FOTO da 46 a 53).

Impianti

Il fabbricato presenta un sistema impiantistico molto complesso, ad oggi funzionante ed in buono stato di manutenzione, realizzato e dimensionato appositamente per il funzionamento della struttura stessa e che, per questa ragione, il suo valore risulta inscindibile dal valore complessivo dell'immobile; infatti nella valutazione di stima il valore degli impianti è

intrinseco ed inglobato indissolubilmente nel valore attribuito al mq. dell'edificio (FOTO da 56 a 77).

Premesso ciò, dai sopralluoghi effettuati e da informazioni assunte in loco, l'edificio presenta i seguenti impianti tecnici:

- Impianto termico caldo/freddo di tipo centralizzato a pompe di calore ad acqua (N°2 pompe di calore) alimentate ad energia elettrica, raffreddate con N°4 torri evaporative installate nella copertura dell'edificio (FOTO da 56 a 59).

Possibilità di regolazione della temperatura all'interno dei vari ambienti tramite termostati (FOTO 60). Immissione aria calda/fredda nelle camere tramite ventilconvettori mentre nelle sale comuni tramite bocchette di areazione inserite all'interno dei controsoffitti (FOTO 61). L'aria degli ambienti è ricambiata mediante un impianto di ventilazione che la estrae e la reimmette trattata (riscaldata e/o raffrescata) prelevandola dall'esterno. I bagni sono dotati di termoarredi (FOTO 62) collegati ad un impianto centralizzato alimentato da una caldaia a gas metano;

- Impianto idrico/sanitario;

- Impianto gas;

- Impianto elettrico;

- Impianto antincendio con rilevatori fumo all'interno degli ambienti (FOTO 63). L'acqua della piscina funge da serbatoio di accumulo in caso di incendio;

- Impianto di irrigazione delle aree scoperte che usufruisce di serbatoi di accumulo delle acque meteoriche situati nel piano seminterrato.

Presso gli uffici tecnici del Comune di Pesaro sono state reperite le certificazioni degli impianti legate al certificato di abitabilità N°79 del 06-06-1996 (ALLEGATO 18) concernenti la ristrutturazione dell'albergo e le certificazioni impiantistiche legate alla richiesta di agibilità presentata in data 22-09-2010 relativa al solo progetto di ampliamento del piano settimo, non complete. (ALLEGATO 29)

Lo stato di manutenzione è buono salvo il normale deterioramento d'uso.

T.P.1 [terreni in loc. Selvagrossa via Mario Ricci]

Nel Catasto Terreni sono riportati sul Foglio N°30 di Pesaro:

-Particella N°1069 (ALLEGATO 7); lo stesso appezzamento di terreno è censito anche nel Catasto Fabbricati ed è suddiviso in N°2 unità immobiliari. Le N°2 unità immobiliari risultano identificate come segue (FOTO da 78 a 82):

§ **U.I.P.5 [cabina elettrica (quota-parte T.P.1)]**, Foglio N°30 di Pesaro, particella N°1069, sub. 1, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita catastale 60,00 €, Via Mario Ricci snc, piano T (ALLEGATO 2), inoltre la cabina elettrica è riportata sulla planimetria Prot. N°PS0010566 del 12-02-2016 (ALLEGATO 8); di proprietà per intero della società interessata dal concordato preventivo in oggetto.

L'unità immobiliare ubicata nella zona industriale di via Selvagrossa è compresa, insieme al terreno su indicato, all'interno del lotto N°17 afferente al "Piano Attuativo di Selvagrossa" ed è posta sul lato sinistro del terreno di proprietà con accesso dalla strada interna di lottizzazione.

In particolare, l'unità immobiliare, ad un solo piano fuori terra, ha dimensioni di circa 17 mq. ed è realizzata con struttura prefabbricata in cemento armato.

Lo stato di manutenzione è buono salvo il normale deterioramento d'uso (FOTO da 78 a 82).

§ **U.I.P.6 [appezzamento di terreno (quota-parte T.P.1)]** "area urbana", Foglio N°30 di Pesaro, particella N°1069, sub.3, area urbana, consistenza 7.115 mq., Via Mario Ricci snc, piano T (ALLEGATO 2); di proprietà per intero della società interessata dal concordato preventivo in oggetto.

Trattasi di terreno edificabile pianeggiante ubicato nella zona industriale di Via Selvagrossa, facente parte del lotto N°17 afferente al "Piano Attuativo di Selvagrossa".

Il Lotto N°17, insieme ai lotti N°19 e N°24, è compreso inoltre all'interno del Piano di Mitigazione promosso dall'autorità di Bacino Regionale che si è espressa a riguardo con la nota 5851 del 10-01-2005, imponendo alcune prescrizioni da recepire nei progetti dei diversi lotti in considerazione anche del contributo che gli stessi sono tenuti a versare per la realizzazione della Chiusa di Ginestreto (FOTO da 78 a 81).

T.P.2 [terreno in loc. Selvagrossa]

Nel Catasto Terreni è identificato sul Foglio N°30 di Pesaro, particella N°478

(ALLEGATO 7), mentre nella visura per soggetto (ALLEGATO 2) risulta:

- Foglio N°30, particella N°478, qualità pascolo, classe 1, superficie 1.461 mq., reddito dominicale 1,51 €, reddito agrario 0,60 €; di proprietà per intero della società interessata dal concordato preventivo in oggetto.

Trattasi di appezzamento di terreno pianeggiante a destinazione agricola, posto lungo il fiume Foglia, allo stato attuale è utilizzato impropriamente senza alcun titolo per deposito di materiale da cantiere, sul quale insistono strutture metalliche quali tettoie di copertura fatiscenti e non legittimate (FOTO da 83 a 86).

T.P.3 [terreno in loc. Villa Fastiggi]

Nel Catasto Terreni è identificato sul Foglio N°38 di Pesaro, particella N°42 (ALLEGATO 9), mentre nella visura per soggetto (ALLEGATO 2) risulta:

-Foglio N°38, particella N°42, di cui:

§porzione AA, qualità seminativo, classe 2, superficie 18.749 mq., reddito dominicale 121,04 €, reddito agrario 101,67 €;

§porzione AB, qualità orto irriguo, classe 2, superficie 4.011 mq., reddito dominicale 64,22 €, reddito agrario 29,00 €;

di proprietà per intero della società interessata dal concordato preventivo in oggetto.

Trattasi di terreno pianeggiante posto lungo Via delle Regioni ricadente: parte in zona agricola e parte in zona destinata ad attrezzature urbane quali mobilità e verde privato di uso pubblico (FOTO 87-88).

T.P.4 [terreno in loc. Ginestreto]

Nel Catasto Terreni è identificato sul Foglio N°2 di Pesaro, particelle N°64,65 (ALLEGATO 10), mentre nella visura per soggetto (ALLEGATO 2) risulta:

-Foglio N°2, particella N°64, di cui:

§ porzione AA, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 4.091 mq., reddito dominicale 25,35 €, reddito agrario 14,79 €;

§porzione AB, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie 119 mq., reddito dominicale 0,05 €, reddito agrario 0,04 €;

di proprietà per 20.000/37.434 della società interessata dal concordato preventivo in oggetto.

-Foglio N°2, particella N°65, di cui:

§ porzione AA, qualità seminativo, classe 1, superficie 5.200 mq.,

reddito dominicale 32,23 €, reddito agrario 20,14 €;

§porzione AB, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 9.307 mq., reddito dominicale 57,68 €, reddito agrario 33,65 €;
di proprietà per 20.000/37.434 della società interessata dal concordato preventivo in oggetto.

Trattasi di terreno pianeggiante edificabile situato lungo Via delle Regioni e facente parte della U.M.I.2.2.2. del progetto norma 2.2 (FOTO da 89 a 91).

3) DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI (Pesaro)

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pesaro risulta che gli appezzamenti di terreno di proprietà della società interessata dal presente concordato preventivo hanno la seguente destinazione urbanistica.

T.P.1 [terreni in loc. Selvagrossa via Mario Ricci]

Il P.R.G. vigente identifica tale zona come D 1.6 subsistema PI (Art. 2.2.3-4.2.2.4 delle N.T.A.) con indice edificatorio pari a 0,6 mc./mq. e numero piani realizzabili 2. (ALLEGATO 11)

Le zone D corrispondono alle parti di città e di territorio, esistenti o di nuova costruzione, che il Piano destina prevalentemente e secondo quanto previsto dalla Disciplina dei Sistemi, alle attività produttive.

Nelle zone D sono previsti gli interventi specificatamente previsti dai Progetti Norma e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di nuova edificazione, secondo gli indici di Tab.4 allegata alle N.T.A.

Il subsistema comprende le grandi concentrazioni di attività produttive, disposte lungo le strade principali della valle del fiume Foglia, caratterizzate spesso da insediamenti con un alto rapporto di copertura (capannoni di grandi e medie dimensioni).

Tale zona è interessata inoltre dai seguenti vincoli:

- Vulnerabilità idrogeologica alta;
- Pai Marche – Aree con rischio di esondazione R4.

Come precedentemente anticipato, tale terreno è compreso all'interno del lotto N°17 del Piano Particolareggiato di iniziativa privata a destinazione produttiva (D 1.6) in località Selvagrossa che originariamente (prima del frazionamento) aveva una superficie pari a 23.019 mq.

Tale lotto è inserito all'interno del Piano di mitigazione (ALLEGATO 12) che interessa le aree situate in sinistra idrografica del fiume Foglia ricadenti all'interno di un perimetro PAI individuato con codice E-02-004, classificato con grado di pericolosità elevata o molto elevata, cui è attribuito un rischio, in ragione dell'entità dell'esposizione, R4.

In base a ciò sono state proposte alcune misure di mitigazione da rispettare nell'edificazione del lotto:

- quota dei lotti impostata a 18,4 m. superiore alla quota di esondazione e alla quota delle strade antistanti. Piano di calpestio superiore di cm. 80 rispetto alla mezzeria della strada;
- non sono previsti piani interrati-seminterrati;
- realizzazione di muretto perimetrale di cm. 50 di altezza lungo il perimetro del lotto;
- ingresso del lotto dotato di cancello automatico a tenuta stagna per i primi cm. 50.

Oltre a ciò, i lotti compresi in tale piano devono versare un contributo per la realizzazione della Cassa di Espansione di Chiusa di Ginestreto. Alla porzione di lotto di proprietà [REDACTED] a seguito del frazionamento del lotto N°17, spetta da versare un contributo pari a circa 25.000,00 € prima del rilascio del Titolo Unico (titolo abilitativo necessario alla sua edificazione).

T.P.2 [terreno in loc. Selvagrossa]

Il P.R.G. vigente identifica tale zona come E1 subsistema V1 (Art.2.2.3 delle N.T.A.) (ALLEGATO 11).

Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole; in particolare le zone E1 sono zone di salvaguardia idrologica intensiva: oltre alle norme relative agli interventi consentiti e vietati nelle zone E, nelle zone E1 dovranno essere preferite pratiche agricole biologiche, con limitazioni di impiego di concimi chimici e diserbanti. (Art. 4.3.5.2 delle N.T.A.).

Il Subsistema V1 indica una connessione territoriale fluviale (Art. 4.2.5.4 delle N.T.A.); l'area è interessata da periodiche esondazioni del fiume Foglia nel tratto non arginato e da fenomeni di degrado del suolo e delle acque dovuti alla presenza di attività estrattive e produttive localizzate nel fondovalle dove pertanto gli interventi sono finalizzati al solo recupero ambientale.

Tale zona è interessata inoltre dai seguenti vincoli:

- Vulnerabilità idrogeologica alta;
- Pai Marche – Aree con rischio di esondazione R4;
- Legge 431/85 – Tutela fluviale;
- Corsi d'acqua - ambito di tutela integrale;
- Pascoli.

T.P.3 [terreno in loc. Villa Fastiggi]

Il P.R.G. vigente identifica tale terreno in tre diverse zone (ALLEGATO 13):

- E2 subsistema V6;
- F subsistema M2;
- F subsistema V1 Vg.

La porzione ricadente in zona E (Art. 2.2.3.3 delle N.T.A.) corrisponde alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole, ed il subsistema V6 "riserva di permeabilità" identifica i terreni caratterizzati da vulnerabilità alta e media della falda idrica sotterranea.

La porzione ricadente in zona F corrisponde alle parti di città e di territorio che il Piano riserva per attrezzature urbane; il subsistema M2 riguarda le attrezzature pubbliche relative al sistema mobilità mentre il subsistema V1 Vg sono aree interessate da periodiche esondazioni e destinate a verde privato di uso pubblico.

Tale zona è interessata inoltre dai seguenti vincoli:

- connessione infrastrutturale - ambito rispetto tram (riguardante una previsione di Piano relativa alla realizzazione di una linea tram di collegamento tra la zona industriale e il centro città);
- D.M. 14/04/'68 fascia di rispetto stradale "Strade Provinciali" (riguardante una previsione di piano per realizzazione di nuova strada);
- Vulnerabilità idrogeologica bassa.

T.P.4 [terreno in loc. Ginestreto]

Il P.R.G. vigente identifica tale terreno come D subsistema P4 e facente parte della U.M.I. 2.2.2 del progetto norma 2.2, nella quale si interviene tramite piani attuativi e interventi edilizi diretti (ALLEGATO 14).

L'indice di edificabilità per destinazione d'uso industriale è lo 0,287 mc./mq.

L'indice di edificabilità per destinazione d'uso residenziale è lo 0,02 mc./mq.

Le zone D corrispondono alle parti di città e di territorio, esistenti o di nuova costruzione, che il Piano destina prevalentemente e secondo quanto previsto dalla Disciplina dei Sistemi, alle attività produttive. (Art.4.3.4 delle N.T.A.)

Il subsistema P4 comprende aree produttive, di solito prossime agli abitati o a quartieri residenziali, dove attività di tipo prevalentemente artigianale compatibili sono strettamente connesse all'uso residenziale (casa-laboratorio). La compatibilità è valutata in rapporto ad indicatori quali l'inquinamento aereo ed acustico prodotti, il traffico indotto, la pericolosità. (Art.4.2.2.7)

4) CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA (Pesaro)

A seguito delle ricerche effettuate nei giorni 04-04-2019 e 09-04-2019 presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pesaro risulta quanto segue.

Elenco pratiche edilizie relative e breve ricostruzione storica degli interventi che hanno interessato nel corso degli anni il fabbricato identificato al Foglio N°20 Mappale N°2155.

██
PRATICA N°46/86 ABITABILITA' N°4 DEL 23-01-1989

(relativamente al Foglio 20, mappale 2155, sub 21. (ALLEGATO 15)

DITTA ██

- CONDONO EDILIZIO L. 47/85 PRATICA N°11776: non definito.
(ALLEGATO 16)

██
- PRATICA 1201/1992 CONCESSIONE EDILIZIA N°601 del 10-12-1992
"Ristrutturazione ed ampliamento dell'hotel Cruiser" (ALLEGATO 17).

- PRATICA 1201/1992 CONCESSIONE EDILIZIA N°21 del 18-01-1995 -
I° Variante (ALLEGATO 17).

- PRATICA 1201/1992 CONCESSIONE EDILIZIA N°373 del 10-08-1995 -
II° Variante (ALLEGATO 17).

- PRATICA 1201/1992 ABITABILITA' N°79 del 06-06-1996
(ALLEGATO 18).

██
- PRATICA 741/1993 CONCESSIONE EDILIZIA N°371 del 12-08-1993
"Costruzione di corpi di fabbrica in ampliamento degli hotel Clipper e
Cruiser, da destinare a garage e cabine per la trasformazione dell'energia

elettrica al piano interrato e piano terra, nonché solarium e due piscine sul lastrico solare al piano primo.” (ALLEGATO 19)

- PRATICA **1038/1993** CONCESSIONE EDILIZIA N°502 del 30-11-1993 “Costruzione di corpo di fabbrica in ampliamento all'hotel Cruiser da destinare a garage e cabine per la trasformazione dell'energia elettrica al piano interrato e piano terra, nonché solarium e piscina sul lastricato di copertura. 1° variante alla Concessione Edilizia N°371 del 12-08-1993 consistente in modifiche interne e prospettiche.” (ALLEGATO 20)

- PRATICA **1038/1993** CONCESSIONE EDILIZIA N°30 del 18-01-1995- 1° Variante .

- PRATICA **1038/1993** ABITABILITA' N°10 del 18-01-1995 (ALL. 21).

- PRATICA **512/1996** AUTORIZZAZIONE N°141 del 23-04-1996 “Arredo, a carattere precario, delle superfici a terrazzo del Cruiser Congress Hotel” (ALLEGATO 22).

- PRATICA **1445/1996** D.I.A. N°73 “modifiche interne” (ALLEGATO 23).

- PRATICA **1301/1996** AUTORIZZAZIONE N°16 del 10-01-1997 “modifiche prospettiche all'Hotel Cruiser”.

- PRATICA **240/1997** AUTORIZZAZIONE N°124 del 26-03-1997 “arredo a carattere precario al piano attico del Cruiser, consistente nella realizzazione di copertura con pannelli sandwich di parte del terrazzo”.

- PRATICA **1713/1998** ARTICOLO 26 LEGGE 47/85 “opere interne” (relativamente al Foglio 20, mappale N°2155, sub 21 (ALLEGATO 24).



- PRATICA **1563/2003** PERMESSO DI COSTRUIRE N°33 del 19-02-2004 “installazione ascensore parzialmente esterno per il collegamento con il piano attico nonché realizzazione di una scala esterna per l'adeguamento alle normative antincendio del fabbricato a destinazione turistica denominato “Cruiser Congress Hotel” (ALLEGATI 25-26).

- PRATICA **149/2007** D.I.A. N°154 del 08-02-2007 “manutenzione straordinaria consistente nella rimozione delle fioriere e sostituzione del manto di copertura al piano attico di un edificio denominato “Cruiser Congress Hotel.”

- PRATICA **29/2007** D.I.A. N°30 del 05-01-2007 “risanamento conservativo con modifiche prospettiche ed interne al piano terra dell'hotel Cruiser” (ALLEGATO 27).

- PRATICA **925/2005** PERMESSO DI COSTRUIRE N°503 del 31-12-2008

“ampliamento del piano attico di un edificio denominato "Cruiser Congress Hotel" per tamponamento con struttura in acciaio e vetro del terrazzo nonché modifica della copertura” (ALLEGATO 28).

- PRATICA 925/2005 D.I.A. N°305 del 06-04-2010 - 1° Variante - Fine Lavori del 09-07-2010 (ALLEGATO 28).

- PRATICA 925/2005 RICHIESTA AGIBILITA' del 22-09-2010 – Non rilasciata (ALLEGATO 29).

- PRATICA 90/2016 TITOLO UNICO del 18-01-2016 “Sanatoria per modifiche prospettiche e distributive interne nell'albergo denominato “ Hotel Cruiser e Centro Congressi”...” (ALLEGATO 30).

- PRATICA 82/2016 TITOLO UNICO del 22-04-2016 “Titolo unico per aggiornamento della valutazione progetto ai fini sicurezza antincendio dell'albergo ...” (ALLEGATO 31).

- PRATICA 916/2016 dell'01-08-2016 “Realizzazione di un pergolato e lievi modifiche interne al piano copertura dell'edificio Hotel Cruiser”.

Il Condono Edilizio L. 47/85 pratica N°11776 riguarda principalmente:

- a) l'ampliamento dell'unità immobiliare ad uso Ristorante – Bistrot al piano terra;
- b) suddivisione in più unità immobiliari del fabbricato atta a ricavare N°3 negozi al piano terra;
- c) realizzazione nuova unità immobiliare con ingresso via Leonardo da Vinci;
- d) ampliamenti apportati alla unità immobiliare adibita ad albergo.
- e)

Tale condono non è stato definito per mancanza di documentazione e mancato versamento degli oneri concessori, che attualizzati alla data odierna (comprensivi di interessi legali) ammonterebbero a circa 4.500,00 € .

All'interno delle pratiche ispezionate, è stata trovata una verifica di conformità edilizia riguardante alcune pratiche sopra menzionate (N° 1201/1992; N°512/1996; N°1038/1993). In tale documento viene specificato che nonostante ci fosse un condono edilizio non definito, l'intervento di ristrutturazione dell'hotel, avvenuto con concessione edilizia originaria N° 601/92, comprendente anche le opere abusive, è stato reso ammissibile in virtù della Determinazione Sindacale N°190 del 08-07-1988 che prevedeva la possibilità di intervenire su opere condonate a condizione che fossero trascorsi 24 mesi dalla data di presentazione dell'istanza e che il progetto fosse accompagnato da relazione di tecnico abilitato. (ALLEGATO 32)

In sostanza tale verifica di conformità regolarizza in un certo qual modo le difformità oggetto di condono, dal momento che quest'ultimo, anche se non definito, è stato considerato ammissibile. Ad ogni buon conto, ad oggi sarebbe opportuno definire comunque la pratica.

Dopo un'attenta analisi si ritiene importante al fine di ricostruire la legittimità del fabbricato, dopo il condono, evidenziare:

- la pratica di ristrutturazione iniziale (1201/1992) che ha conseguito l'abitabilità N°79/'96 (ALLEGATI 17-18);
- la pratica di ampliamento dei vani tecnici al piano terra e interrato, solarium e piscina al piano primo;
- la pratica N°1038/1993, che ha conseguito l'abitabilità N°10/'97 (ALLEGATI 20-21);
- la pratica N°1563/2003 riguardante la realizzazione di ascensore e scala esterna, nella quale vengono riportate tutte le piante del fabbricato e dalla quale si riassume tutta la storia progressiva dell'edificio. Per tale progetto non è stata reperita la fine lavori.(ALLEGATI 25-26)

Dopo di queste sono state presentate altre due pratiche minori, la N°29/2007 D.I.A. N°30 del 05-01-2007 riguardante modifiche alla zona di ingresso al piano terra (ALLEGATO 27) e la N°149/2007 D.I.A. N°154 del 08-02-2007 relativa alla demolizione di fioriere al piano attico.

Successivamente, altra pratica degna di nota è la N°925/2005 che riguarda l'ampliamento del piano attico per la quale in data 22-09-2010 è stata richiesta l'agibilità non ancora rilasciata per mancanza di documentazione. (ALLEGATI 28-29)

Recentemente sono state presentate due richieste di Titolo Unico allo SUAP:

- la N°90/2016 del 18-01-2016 "Sanatoria per modifiche prospettive e distributive interne nell'albergo denominato "Hotel Cruiser e Centro Congressi"..." (ALLEGATO 30);
- la N°82/2016 del 22-04-2016 per l'aggiornamento della valutazione ai fini della sicurezza antincendio. (ALLEGATO 31)

La pratica N°90/2016, che consiste in una pratica in sanatoria che riguarda tutte le unità immobiliari di proprietà ██████ all'interno del fabbricato, regolarizza le difformità che si sono riscontrate durante i sopralluoghi tra lo stato attuale e le precedenti pratiche edilizie, fermo restando la definizione

della pratica di condono. Inoltre sarà necessario definire la pratica di agibilità del piano settimo, richiesta in data del 22-09-2010, integrandola con la documentazione mancante ed è inoltre consigliabile richiedere una nuova agibilità a seguito all'accertamento di conformità N°90/2016 del 18-01-2016.

U.I.P.1 [negozio]

L'unità immobiliare identificata al Foglio N°20, Mappale N°2155, Sub.13 destinata a negozio è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Condono Edilizio L. 47/85 pratica N°11776: non definito (ALL. 16).
- PRATICA 1201/1992 CONCESSIONE EDILIZIA N°601 del 10-12-1992 “Ristrutturazione ed ampliamento dell’hotel Cruiser ” e successive varianti (ALLEGATI 17-18).
- PRATICA 90/2016 TITOLO UNICO del 18-01-2016 “Sanatoria per modifiche prospettiche e distributive interne nell’albergo denominato “ Hotel Cruiser e Centro Congressi”...” (ALLEGATO 30).

U.I.P.2 [bar-ristorante]

L'unità immobiliare identificata al Foglio N°20, Mappale N°2155, Sub.17 destinata a bar-ristorante è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- CONDONO EDILIZIO L. 47/85 pratica 11776 : non definito (ALLEGATO 16).
- PRATICA 1201/1992 CONCESSIONE EDILIZIA N°601 del 10-12-1992 “Ristrutturazione ed ampliamento dell’hotel Cruiser ” e successive varianti. (ALLEGATI 17-18)
- PRATICA 90/2016 TITOLO UNICO del 18-01-2016 “Sanatoria per modifiche prospettiche e distributive interne nell’albergo denominato “ Hotel Cruiser e Centro Congressi”...”.(ALLEGATO 30)
- PRATICA 82/2016 TITOLO UNICO del 22-04-2016 “ Titolo unico per aggiornamento della valutazione progetto ai fini sicurezza antincendio dell’albergo ...”. (ALLEGATO 31)

U.I.P.3 [negozio ex sede filiale bancaria]

L'unità immobiliare identificata al Foglio N°20, Mappale N°2155, Sub.21 destinata a negozio è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- PRATICA N°46/86 ABITABILTA' N°4 del 23-01-1989 (relativamente al Foglio N°20, mappale N°2155, sub.21) (ALLEGATO 15).

- CONDONO EDILIZIO L. 47/85 pratica **11776**: non definito (ALL. 16).
- PRATICA **1201/1992** CONCESSIONE EDILIZIA N°601 del 10-12-1992 “Ristrutturazione ed ampliamento dell’hotel Cruiser” e successive varianti. (ALLEGATI 17-18).
- PRATICA **1713/1998** ARTICOLO 26 LEGGE 47/85 “opere interne” (relativamente al Foglio N°20 Mappale 2155 Sub.21) (ALLEGATO 24).
- PRATICA **90/2016** TITOLO UNICO del 18-01-2016 “Sanatoria per modifiche prospettiche e distributive interne nell’albergo denominato “ Hotel Cruiser e Centro Congressi”...” (ALLEGATO 30).

U.I.P.4 [albergo]

L’unità immobiliare identificata al Foglio N°20, Mappale N°2155, Sub.22 destinata a negozio è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

Condomo Edilizio L. 47/85 Pratica **11776**: non Definito; Pratica **1201/1992**; Pratica **741/1993**; Pratica **1038/1993**; - Pratica **512/1996**; Pratica **1445/1996**; Pratica **1301/1996**; Pratica **240/1997**; Pratica **1563/2003**; Pratica **149/2007**; Pratica **29/2007**; Pratica **925/2005**; Pratica **90/2016**; Pratica **82/2016**; Pratica **916/2016** (vedi elenco dettagliato sopra riportato).

U.I.P.5 [cabina elettrica (quota-parte T.P.1)]

L’unità immobiliare identificata al Foglio N°30, Mappale N°1069, Sub.1 destinata a cabina elettrica è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- PRATICA N°**1287/2006** PERMESSO DI COSTRUIRE N°175 del 17-05-2007 “messa a norma di impianti esistenti per la lavorazione di inerti e di calcestruzzo e sistemazione dello scoperto con realizzazione di parcheggi, all’interno del Piano Particolareggiato di Selva Grossa - Lotto 17”.

- PRATICA N°**912/2006** PERMESSO DI COSTRUIRE N°296 del 09-09-2009 “messa a norma di impianti esistenti per la lavorazione di inerti e di calcestruzzo e sistemazione dello scoperto con realizzazione di parcheggi, all’interno del Piano Particolareggiato di Selvagrossa - Lotto N°17.

- 1° variante al Permesso di costruire N°175 del 17-05-2007 consistente in modifica della tipologia e degli involucri dell’impianto di trattamento di inerti e calcestruzzo (lavorazione a secco) con variazione del posizionamento dei nastri trasportatori nonché nuovo posizionamento con modifiche

planivolumetriche delle cabine Enel precedentemente autorizzate.

- PRATICA N°912/2006 “richiesta di proroga dei termini di fine lavori relativa al permesso di costruire N°175 del 17-05-2007 e successiva variante, per ulteriori 12 mesi.

5) CONFORMITA' CATASTALE (Pesaro)

U.I.P.1 [negoziò]

Il negoziò (attualmente adibito a parrucchieria) identificato come, Foglio N°20, particella N°2155, sub. 13 allo stato di fatto non risulta conforme alla planimetria catastale Prot. N°228 del 30-01-1996 (ALLEGATO 3);

U.I.P.2 [bar-ristorante]

Il bar-ristorante (ristorante Dock'S) identificato come, Foglio N°20, particella N°2155, sub. 17 allo stato di fatto non risulta conforme alla planimetria Prot. N°228 del 30-01-1996 (ALLEGATO 4).

U.I.P.3 [negoziò ex sede filiale bancaria]

Il negoziò (ex sede filiale bancaria), identificato come, Foglio N°20, particella N°2155, sub.21 non risulta conforme alla planimetria Prot. N°C00023 del 25-01-2000 (ALLEGATO 5);

U.I.P.4 [albergo]

L'albergo identificato come, Foglio N°20, particella N°2155, sub. 22, non risulta conforme alla planimetria Prot. N°PS0099153 del 08-07-2010 (ALLEGATO 6);

U.I.P.5 [Cabina elettrica (quota-parte T.P.1)]

La cabina elettrica identificata come, Foglio N°30, particella N°1069, sub. 1, risulta conforme alla planimetria Prot. N°PS0010566 del 12-02-2016 (ALLEGATO 8).

6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI (Pesaro)

Da visure presso l'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro, sugli immobili di proprietà [REDACTED] risulta quanto segue :

U.I.P.1 [negoziò]

Foglio N°20, particella N°2155, sub. 13

Ispezione N°T237748 del 23-04-2019 (ALLEGATO 33)

ISCRIZIONI CONTRO

1) ISCRIZIONE del 19-12-2008 - Registro Particolare 4339 Registro Generale 18902
Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 34358/11849 del 18-12-2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

L. Annotazione N°1798 del 29-07-2011 (RESTRIZIONE DI BENI) (relativa al negozio-parrucchieria Particella 2155 sub.13)

2) ISCRIZIONE del 25-07-2011 - Registro Particolare 2085 Registro Generale 9244
Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 38110/14683 del 21-07-2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO su immobili al Foglio 20

- Particelle 2155 sub.13
- Particelle 2155 sub.21

U.I.P.2 [bar-ristorante]

Foglio N°20, particella N°2155, sub. 17

Ispezione N°T237748 del 23-04-2019 (ALLEGATO 34)

ISCRIZIONI CONTRO

1) ISCRIZIONE del 21-01-2013 - Registro Particolare 83 Registro Generale 773
Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 40239/16305 del 18-01-2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO su immobili al Foglio 20

- Particelle 2155 sub.17

U.I.P.3 [negozio ex sede filiale bancaria]

Foglio N°20, particella N°2155, sub.21

Ispezione N°T237748 del 23-04-2019 (ALLEGATO 35)

ISCRIZIONI CONTRO

1) ISCRIZIONE del 25-07-2011 - Registro Particolare 2085 Registro Generale 9244
Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 38110/14683 del 21-07-2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO su immobili al Foglio 20

- Particelle 2155 sub.13
- Particelle 2155 sub.21

U.I.P.4 [albergo]

Foglio N°20, particella N°2155, sub. 22

Ispezione N°T237748 del 23-04-2019 (ALLEGATO 36)

ISCRIZIONI CONTRO

1) ISCRIZIONE del 19-12-2008 - Registro Particolare 4339 Registro Generale 18902
Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 34358/11849 del 18-12-2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO su immobili distinti al Foglio 20

-Particelle 2145 sub.10, 2155 sub.14 (ora soppresse e all'attualità Foglio 20 Mappale 2155 sub.22)

-Particelle 2155 sub.13

**1. Annotazione N°1798 del 29-07-2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
(relativa al negozio-parrucchieria Particella 2155 sub.13)**

2) ISCRIZIONE del 10-08-2009 - Registro Particolare 2841 Registro Generale 11061

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO su immobili distinti al Foglio 20
-Particelle 2145 sub.10, 2155 sub.14 (ora soppresse e all'attualità Foglio 20 Particella 2155 sub.22)

3) ISCRIZIONE del 15-03-2012 - Registro Particolare 455 Registro Generale 2658
Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 39022/15411 del 14-03-2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO su immobili distinti al Foglio 20
- Particelle 2155 sub.22

4) ISCRIZIONE del 03-07-2012 - Registro Particolare 1196 Registro Generale 6731
Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 39454/15725 del 29-06-2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO MUTUO su immobili distinti al Foglio 20
- Particelle 2155 sub.22

U.I.P.5 [cabina elettrica (quota-parte T.P.1)]

Foglio N°30, particella N°1069, sub. 1
Ispezione N°T2270037 del 23-04-2019 (ALLEGATO 37)

ISCRIZIONI CONTRO

Non risultano iscrizioni contro

U.I.P.6 [appezzamento di terreno (quota-parte T.P.1)]

Foglio N°30, particella N°1069, sub. 3
Ispezione N°T230459 del 23-04-2019 (ALLEGATO 38)

Non risultano iscrizioni contro

T.P.2 [terreno in loc. Selvagrossa]

ISCRIZIONI CONTRO

Foglio N°30, particella N°478
Ispezione N°T221917 del 23-04-2019 (ALLEGATO 39)

1) ISCRIZIONE del 13-01-2012 – Registro Particolare 50 Registro Generale 432
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 884/2011 del 24-11-2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione N°964 del 15-05-2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

2) ISCRIZIONE del 18-01-2012 - Registro Particolare 79 Registro Generale 619
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 992/2011 del 22-12-2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione N°966 del 15-05-2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

3) ISCRIZIONE del 24-01-2012 - Registro Particolare 110 Registro Generale 839
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 44/2012 del 20-01-2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione N°967 del 15-05-2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

T.P.3 [terreno in loc. Villa Fastiggi]

Foglio N°38, particella N°42
Ispezione N°T224205 del 23-04-2019 (ALLEGATO 40)

ISCRIZIONI CONTRO

Non risultano iscrizioni contro

T.P.4 [terreno in loc. Ginestreto]

Foglio N°2, particella N°64-65
Ispezione N°T231270 del 23-04-2019 (ALLEGATO 41)

ISCRIZIONE del 09-01-1991 - Registro Particolare 49 Registro Generale 335
Pubblico ufficiale IACONO GIUSEPPE Repertorio 15910/1440 del 28-12-1970
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO
Formalita di riferimento: Iscrizione N°18 del 1971

7) VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILI (Pesaro)

u MISSI S^M

MISSIS

T.P.3 [terreno in loc. Villa Fastiggi]

Appezamento di terreno: nel Catasto Terreni è identificato sul Foglio N°38 di Pesaro, particella N°42 (ALLEGATO 9), mentre nella visura per soggetto (ALLEGATO 2) risulta:

-Foglio N°38, particella N°42, di cui:

§porzione AA, qualità seminativo, classe 2, superficie 18.749 mq., reddito dominicale 121,04 €, reddito agrario 101,67 €;

§porzione AB, qualità orto irriguo, classe 2, superficie 4.011 mq., reddito dominicale 64,22 €, reddito agrario 29,00 €; di proprietà per intero della società interessata dal concordato preventivo in oggetto.

- Terreno $22.760,00 \text{ mq.} \times 7,00 \text{ €/mq.} =$ 159.320,00 €

TOTALE **159.320,00 €**

T.P.4 [terreno in loc. Ginestreto]

Appezamenti di terreno: nel Catasto Terreni sono identificati sul Foglio N°2 di Pesaro, particelle N°64-65 (ALLEGATO 10), mentre nella visura per soggetto (ALLEGATO 2) risulta:

-Foglio N°2, particella N°64, di cui:

§ porzione AA, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 4.091 mq., reddito dominicale 25,35 €, reddito agrario 14,79 €;

§porzione AB, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie 119 mq., reddito dominicale 0,05 €, reddito agrario 0,04 €; di proprietà per 20.000/37.434 della società interessata dal concordato preventivo in oggetto.

-Foglio N°2, particella N°65, di cui:

§ porzione AA, qualità seminativo, classe 1, superficie 5.200 mq., reddito dominicale 32,23 €, reddito agrario 20,14 €;

§porzione AB, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 9.307 mq., reddito dominicale 57,68 €, reddito agrario 33,65 €; di proprietà per 20.000/37.434 della società interessata dal concordato preventivo in oggetto.

Superficie totale terreno = 18.717,00 mq.

-Terreno $18.717,00 \text{ mq.} \times (20.000/37.434) \times 15,00 \text{ €/mq.} = 150.000,00 \text{ €}$

TOTALE **150.000,00 €**

10/15/15/4

"MISSIS"

CONCLUSIONI

In base alle descrizioni che precedono i sottoscritti Arch. Claudio Gnassi ed Arch. Elisabetta Camangi in qualità di esperti designati ex art.568 c.p.c. dichiarano che il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Pesaro ed in Comune di Fano è il seguente.

"MISSIS"

"MISSIS"

T.P.3 [terreno in loc. Villa Fastiggi]

Appezamento di terreno: nel Catasto Terreni è identificato sul Foglio N°38, particella N°42 (ALLEGATO 9), mentre nella visura per soggetto (ALLEGATO 2) risulta:

-Foglio N°38, particella N°42, di cui:

§porzione AA, qualità seminativo, classe 2, superficie 18.749 mq., reddito dominicale 121,04 €, reddito agrario 101,67 €;

§porzione AB, qualità orto irriguo, classe 2, superficie 4.011 mq., reddito dominicale 64,22 €, reddito agrario 29,00 €; di proprietà per intero della società interessata dal concordato preventivo in oggetto.

Valore: 159.320,00 € (Centocinquantanovemilatrecentoventi/00 €)

T.P.4 [terreno in loc. Ginestreto]

Appezamenti di terreno: nel Catasto Terreni sono identificati sul Foglio N°2 di Fano, particelle N°64-65 (ALLEGATO 10), mentre nella visura per soggetto (ALLEGATO 2) risulta:

-Foglio N°2, particella N°64, di cui:

§ porzione AA, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 4.091 mq., reddito dominicale 25,35 €, reddito agrario 14,79 €;

§porzione AB, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie 119 mq., reddito dominicale 0,05 €, reddito agrario 0,04 €; di proprietà per 20.000/37.434 della società interessata dal concordato preventivo in oggetto.

-Foglio N°2, particella N°65, di cui:

§ porzione AA, qualità seminativo, classe 1, superficie 5.200 mq., reddito dominicale 32,23 €, reddito agrario 20,14 €;

§porzione AB, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 9.307 mq., reddito dominicale 57,68 €, reddito agrario 33,65 €; di proprietà per 20.000/37.434 della società interessata dal concordato preventivo in oggetto.

Valore: 150.000,00 € (Centocinquantamila/00 €)

" dH 5515 "

"MISSIS"

VALORE STIMATO COMPLESSIVO SOCIETA'

Immobili in Comune di Pesaro

"MISSIS"

T.P.3 [terreno in loc. Villa Fastiggi]	159.320,00 €
<u>T.P.4 [terreno in loc. Ginestreto]</u>	<u>150.000,00 €</u>

"MISSIS"

in CHIASSIS^m

Con ossequi.

URBINO/PESARO 13-05-2019

Arch. Claudio Gnassi



Arch. Elisabetta

