

PERIZIA di STIMA

IMMOBILI A DESTINAZIONE INDUSTRIALE SITI IN PESARO – VIA TOSCANA N.5

PROPRIETÀ: Società GALPA S.r.l. con sede in Pesaro – Via Toscana n.5.

FRAZIONAMENTO IN CINQUE UNITA' IMMOBILIARI A SEGUITO DI
PRESENTAZIONE DEL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE DI PESARO CON PERMESSO
DI COSTRUIRE N.341 DEL 09/07/2013 NON RITIRATO.

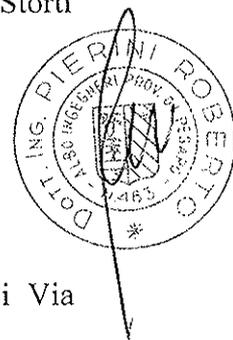
A seguito di autorizzazione del Sig. Giudice Delegato alla Procedura di Concordato Preventivo della Società GALPA S.r.l. (C.P. n.29/09) richiesta dai Commissari Giudiziari e Liquidatori Avv. Giovanni Solazzi e Dott.ssa Gessica Miucci in data 27/04/2010 ; il sottoscritto *Dott. Ing. Roberto Pierini* con Studio in Fano – Via della Libertà n.8 – iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 463, provvedeva a depositare propria Perizia di Stima in data 26/05/2010 che comprendeva l'intero compendio immobiliare.

A seguito di istanza presentata al Sig. Giudice Delegato Dott. Davide Storti dai Commissari Giudiziari e Liquidatori in data 16/05/2012 veniva autorizzato il sottoscritto a procedere con il frazionamento dell'immobile.

Con richiesta di affidamento di incarico tecnico per la redazione della Perizia di valutazione delle unità immobiliari frazionate per procedere alla pubblicazione dei bandi di vendita, autorizzata in data 29/10/2013 dal Sig. Giudice Dott. Davide Storti si provvedeva alla stesura della presente Perizia.

1. PREMESSA

Trattasi di unità immobiliari ubicate all'interno della Zona Industriale di Via Toscana in Pesaro posta subito fuori del centro urbano ben collegata con la viabilità



extra urbana in particolare con la strada interquartieri e quindi con il casello autostradale.

I beni oggetto di stima costituiscono un compendio industriale già in uso ai Cantieri Navali Raffaelli, alla Carrozzeria S. Agostino ed alla Resinpol.

L'insieme degli edifici è composto da capannoni industriali ed una palazzina uffici-servizi a due livelli fuori terra oltre ad ampi scoperti per il deposito e la movimentazione dei materiali.

1. DESCRIZIONE CATASTALE, PROVENIENZA E STATO LOCATIVO

Trattasi di complesso industriale utilizzato ad uffici, magazzini e laboratori con accesso pedonale e carrabile dalla Via Toscana al civico n.5.

Il lotto di competenza del compendio industriale di proprietà della GALPA S.r.l. risulta censito al Catasto terreni al Foglio n.25 del Comune di Pesaro così suddiviso:

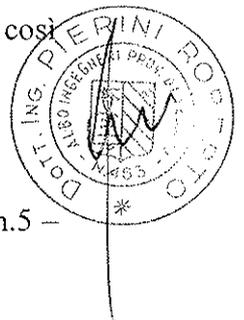
- Foglio 25 – mappale 473 – ENTE URBANO – Superficie - ha. 00.99.42
- Foglio 25 – mappale 877 – ENTE URBANO – Superficie – ha. 00.25.43

SOMMANO ha. 01.24.85

Detti immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pesaro così suddivisi:

Ditta intestataria: *GALPA S.r.l.*

- Foglio n.25 - particella 473 - *sub 11* – Zona Censuaria 2 - Via Toscana n.5 – piano T-1 - Cat. D/7 - R.C. € 3.408,62
- Foglio n.25 - particella 473 - *sub 14* – Zona Censuaria 2 - Via Toscana n.5 – piano T - Cat. D/7 - R.C. € 632,00



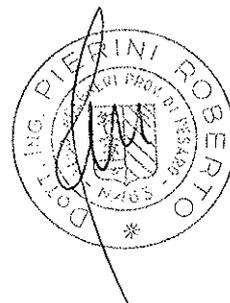
- Foglio n.25 - particella 473 - *sub 15* – Zona Censuaria 2 - Via Toscana n.5 – piano T-1- Cat. D/7 - R.C. €. 10.980,00
- Foglio n.25 – particella 473 – *sub. 16* – beni comuni ai sub. 14 - 15 (scoperto)
- Foglio n.25 – particella 473 – *sub. 17* – beni comuni ai sub. 11 - 15 (scoperto e centrale termica)
- Foglio n.25 - particella 877 - *sub 1* – Zona Censuaria 2 - Via Toscana n.5 – piano T - Cat. D/7 - R.C. €. 3.140,06
- Foglio n.25 - particella 877 - *sub 2* – Zona Censuaria 2 - Via Toscana n.5 – piano T - Cat. D/7 - R.C. €. 1.611,35
- Foglio n.25 – particella 877 – *sub. 3* – beni comuni ai sub. 1-2 (scoperto).

Dall'esame delle planimetrie catastali risulta che il mappale 473 sub. 11 non è stato variato contestualmente agli altri subalterni (14-15) e quindi riporta erroneamente porzioni di palazzina uffici contenuti nel sub. 15 che dovevano essere cancellate.

Il terreno su cui furono edificati gli immobili oggetto di stima fu acquistato in due tempi. La prima porzione con Atto Privato autenticato dal Notaio Zaccarelli di Pesaro in data 06/07/1968 Rep. 93.350 registrato il 26/07/1968 al n. 15701/1 dalla Società "Miralfiore Industria Agraria S.p.A." con sede in Milano e precisamente :

Terreno in Comune di Pesaro Villa S. Martino – Foglio 37 mappali 103/d – 102/b derivanti dal mappale 7 del Foglio 37 e dal mappale 117/m del Foglio 25 per una superficie reale e catastale di Ha. 1.38.93 confinante con strada di lottizzazione, proprietà Spreti, residua proprietà della venditrice.

La seconda porzione riguardante i mappali 414-417-418 del Foglio 36 (ora Foglio 25 mappale 877/parte) fu acquista dalla Soc. I.C.E.P. S.r.l. con sede in Pesaro (C.F. 00397150418) con Scrittura Privata Autenticata dal Notaio Enrico Marchionni di



Pesaro del 18/06/1992 Rep. 271739 – Nota di Trascrizione R.G. n. 6533 – R.P. n.4283.

Gli immobili sono pervenuti alla Soc. GALPA S.r.l. per costruzione.

Con contratto di affitto in data 01/03/1996, la Società GALPA S.r.l. ha ceduto in affitto alla Società RESINPOL S.r.l. le seguenti porzioni di immobili ricompresi nella presente relazione di Stima e precisamente:

- F. 25 – mappale 473 sub. 11/parte della superficie di mq. 980,00 ca. (officina)

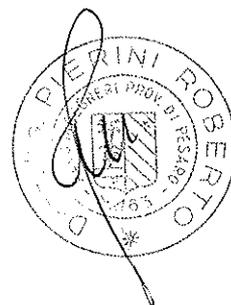
In merito a questo contratto, l'Avv. Massimo Cicchiello con comunicazione del 02/12/2013 scriveva: *“ Il contratto di locazione in essere dal 01/03/1996 dovrebbe essersi rinnovato ogni sei anni ma non vi è certezza alla luce dei noti problemi incontrati nel reperire copia integrale del contratto; prossima “presunta” scadenza 01/03/2014”*

Si sono richiesti ed ottenuti n.2 decreti ingiuntivi per recupero, rispettivamente dei canoni di locazione impagati da dicembre 2008 a marzo 2010 per €. 46.838,18 e da aprile 2010 ad agosto 2012 per €. 64.757,05.

Il secondo decreto è stato opposto dalla RESINPOL e tutt'ora pende in giudizio di merito R.G. n. 251/2013 presso il Tribunale di Pesaro.

Con altro contratto in essere dal 12/05/1997 (prossima scadenza 11/05/2015) è in locazione alla Autocarrozzeria S. Agostino S.n.c. con sede in Pesaro la porzione definita nel mappale 877 sub.2 per una superficie di mq. 445,00 ca.

E' stato richiesto ed ottenuto un decreto ingiuntivo per recupero canoni da dicembre 2011 a novembre 2012 per €. 18.912,00. Tutt'ora pendente la fase di opposizione al decreto (R.G. n. 897/2013 presso il Tribunale di Pesaro) anche se il Giudice ha già concesso la provvisoria esecutorietà del decreto stesso.



2. DESCRIZIONE GENERALE

Nella descrizione che segue verranno analizzati i singoli edifici in funzione del loro utilizzo individuati per subalterno catastale.

3.1 CAPANNONE 1 (Foglio 25 - Particella 877 – sub. 2)

L'edificio è realizzato con struttura portante del tipo in c.a. e c.a.p. prefabbricata in calcestruzzo armato costituita da pilastri in c.a.v. muniti di mensole da carroponete, copertura con travi in c.a.p. del tipo a "Y" su cui sono posizionate esternamente delle lastre curve in fibrocemento ed internamente controsoffitto in piano con lastre di fibrocemento.

La struttura così composta ha un interasse portante di ml. 11,10 x 23,30 ca. per un'altezza interna di ml.8,00 sotto trave. L'altezza del coperto è di ml. 9,35.

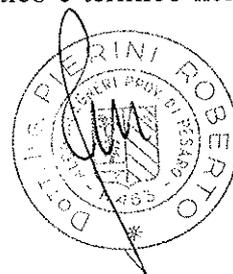
Il tamponamento esterno è costituito da pannelli in cemento del tipo orizzontale finiti a ghiaia lavata. L'illuminazione è garantita da finestre realizzate con lastre di vetro ad "U" parte fisse e parte apribili; i portoni sono in lamiera zincata con apertura a scorrere su guide predisposte. La pavimentazione interna è realizzata con pavimento industriale di colore grigio in discreto stato di manutenzione.

L'unità è giuntata dal capannone principale e confina su di un lato con il capannone 2 ed è adibita a carrozzeria per auto tramite una parete REI in blocchi tipo Leca.

All'interno della carrozzeria si trova un locale soppalcato con destinazione a bagno e spogliatoio per le maestranze della superficie di mq. 25,00 ca.

La superficie vendibile della porzione 1, calcolata come d'uso al lordo delle murature perimetrali, ammonta a mq. 446 ca.

A seguito di Permesso di Costruire n.341 del 09/07/2013 (NON RITIRATO) si prevede la demolizione degli attuali locali di servizio e la costruzione di nuovi uffici e spogliatoi oltre alla realizzazione dell'isolamento acustico e termico nella parete a



confine con il capannone 2 mediante posa in opera di lastra di cartongesso più lana di roccia.

3.2 CAPANNONE 2 (Foglio 25 - Particella 877 – sub. 1)

L'edificio è realizzato con struttura portante del tipo in c.a. e c.a.p. prefabbricata in calcestruzzo armato costituita da pilastri in c.a.v. muniti di mensole da carroponete, copertura con travi in c.a.p. del tipo a "Y" su cui sono posizionate esternamente delle lastre curve in fibrocemento ed internamente controsoffitto in piano con lastre di fibrocemento.

La struttura così composta ha un interasse portante di ml. 11,10 x 23,30 ca. per un'altezza interna di ml.8,00 sotto trave. L'altezza del coperto è di ml. 9,35.

Il tamponamento esterno è costituito da pannelli in cemento del tipo orizzontale finiti a ghiaia lavata. L'illuminazione è garantita da finestre realizzate con lastre di vetro ad "U" parte fisse e parte apribili; i portoni sono in lamiera zincata con apertura a scorrere su guide predisposte. La pavimentazione interna è realizzata con pavimento industriale di colore grigio in discreto stato di manutenzione.

L'unità è giuntata dal capannone principale e confina su di un lato con il capannone 1 ed è adibita attualmente a deposito di materiale nautico tramite una parete REI in blocchi tipo Leca.

All'interno si trova un bagno con antibagno e ufficio della superficie di mq. 15,00 ca. e inoltre ad un soppalco metallico posto lungo la parete adiacente al capannone principale della superficie di mq. 100,00 ca.

La superficie vendibile della porzione 2, calcolata come d'uso al lordo delle murature perimetrali, ammonta a mq. 867 ca.

A seguito di Permesso di Costruire n.341 del 09/07/2013 (NON RITIRATO) si prevede la demolizione degli attuali locali di servizio e del soppalco e la costruzione di nuovi uffici e spogliatoi oltre alla realizzazione dell'isolamento acustico e termico



nella parete a confine con il capannone 2 mediante posa in opera di lastra di cartongesso più lana di roccia. Verrà inoltre tamponato l'attuale passaggio verso il capannone principale.

3.3 CAPANNONE 3 (Foglio 25 – Particella 473 – sub. 11/parte – 15/parte)

Trattasi di porzione posteriore dell'opificio principale costruito nel 1971 e costituita da struttura a travi e pilastri in acciaio e copertura del tipo a Shed.

La maglia strutturale è di ml. 14,00 x 6,00 ca. per un'altezza di ml. 8,00 sotto imposta shed e ml.10,00 al culmine dello stesso. La porzione in esame occupa due campate per cinque. Nella prima campata verso l'esterno potrà rimanere utilizzabile il carroponete esistente. Il coperto è realizzato con lamiera metalliche presso piegate e zincate. I tamponamenti perimetrali sono realizzati con blocchi di cemento fino all'imposta degli shed, nella parte superiore si trovano lamiere in verticale.

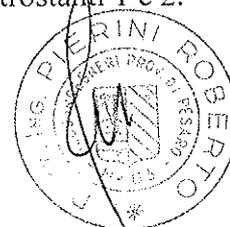
Il pavimento industriale presenta tratti sbrecciati dovuti all'usura ma riparabili con interventi localizzati. Attualmente al suo interno è presente una parete divisoria in blocchi di cemento tra il sub.11 ed il sub.15, una zona servizi igienici della superficie di circa mq. 13,00 ed un locale deposito vernici della superficie di circa mq.40,00. Gli infissi hanno telaio in profilo di acciaio.

La superficie vendibile della porzione 3, calcolata come d'uso al lordo delle murature perimetrali, ammonta a mq. 867 ca.

A seguito di Permesso di Costruire n.341 del 09/07/2013 (NON RITIRATO) si prevede la demolizione della parete divisoria sopra citata e degli attuali locali di servizio e verniciatura e la costruzione di nuove pareti divisorie in blocco fono isolante, cartongesso e lana di roccia per dividerlo dalle unità confinanti 4 e 5 di progetto.

Si prevede inoltre la realizzazione di servizi igienici, ufficio e spogliatoi.

Verrà inoltre tamponata l'attuale passaggio verso le unità retrostanti 1 e 2.



Per garantire i rapporti di illuminazione ed areazione si dovranno sostituire metà degli shed presenti con nuovi infissi apribili per una superficie pari a mq. 90,00 ca.

3.4 CAPANNONE 4 (Foglio 25 – Particella 473 – sub. 11/parte – sub. 15/parte)

Trattasi di porzione anteriore dell'opificio principale costruito nel 1971 e costituita da struttura a travi e pilastri in acciaio e copertura del tipo a Shed.

La maglia strutturale è di ml. 14,00 x 6,00 ca. per un'altezza di ml. 8,00 sotto imposta shed e ml.10,00 al culmine dello stesso. La porzione in esame occupa due campate per sei. Nella seconda campata verso l'interno potrà rimanere utilizzabile il carroponte esistente. Il coperto è realizzato con lamiere metalliche presso piegate e zincate. I tamponamenti perimetrali sono realizzati con blocchi di cemento fino all'imposta degli shed, nella parte superiore si trovano lamiere in verticale.

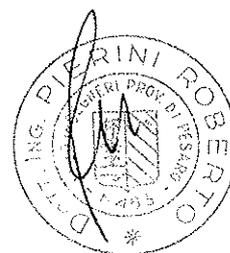
Il pavimento industriale presenta tratti sbrecciati dovuti all'usura ma riparabili con interventi localizzati. Attualmente al suo interno è presente una parete divisoria in blocchi di cemento tra il sub.11 ed il sub.15, una zona servizi igienici della superficie di circa mq. 6,00, una centrale termica della superficie di mq. 11,00 ca. e più locali uffici della superficie complessiva di mq. 30,00 oltre ad un soppalco di mq. 50 ca..

Gli infissi hanno telaio in profilo di acciaio.

La superficie vendibile della porzione 4, calcolata come d'uso al lordo delle murature perimetrali, ammonta a mq. 1.038 ca.

A seguito di Permesso di Costruire n.341 del 09/07/2013 (NON RITIRATO) si prevede la demolizione della parete divisoria sopra citata, degli attuali locali di servizio, uffici e soppalco e la costruzione di nuove pareti divisorie in blocco fono isolante, carton gesso e lana di roccia per dividerlo dalle unità confinanti 4 e 5 di progetto.

Si prevede inoltre la realizzazione di servizi igienici, ufficio e spogliatoi.



Per garantire i rapporti di illuminazione ed areazione si dovranno sostituire metà degli shed presenti con nuovi infissi apribili per una superficie pari a mq. 115,00 ca.

3.5 CAPANNONE 5 (Foglio 25 – Particella 473 – sub. 15/parte - sub.14)

Il lotto in questione è composto da metà dell'opificio principale costruito nel 1971, dal tunnel retrattile con telai reticolari in acciaio tamponato con telo plastico, dalla palazzina uffici ed antistante magazzino.

La metà dell'opificio principale era adibito ad attività cantieristiche ed ha struttura metallica costituita da struttura a travi e pilastri in acciaio e copertura del tipo a shed. La maglia strutturale è di ml. 14,00 x 6,00 ca. per un'altezza di ml. 8,00 sotto imposta shed e ml.10,00 al culmine dello stesso. La porzione in esame occupa due campate per undici. Nelle due campate potranno rimanere utilizzabili i carriponte esistenti. Il coperto è realizzato con lamiere metalliche presso piegate e zincate. I tamponamenti perimetrali sono realizzati con blocchi di cemento fino all'imposta degli shed, nella parte superiore si trovano lamiere in verticale.

Il pavimento industriale presenta tratti sbrecciati dovuti all'usura ma riparabili con interventi localizzati. Attualmente al suo interno è presente una zona servizi igienici della superficie di circa mq. 25,00 ca., un locale ufficio della superficie di mq. 13,00 ca. oltre ad un soppalco di mq. 170 ca..

Gli infissi hanno telaio in profilo di acciaio con vetri semplici.

La superficie vendibile di questa porzione facente parte dell'unità 5, calcolata come d'uso al lordo delle murature perimetrali, ammonta a mq. 1.906 ca.

Fa parte dell'unità 5 la porzione realizzata per ultima e rappresentata da un tunnel retrattile con telai reticolari in acciaio tamponato con telo plastico coibentato anti condensa.

La superficie vendibile ammonta a mq. 415,00 con altezza interna da ml. 8,50 a ml.10,50 nel colmo.



La palazzina uffici fu edificata con il primo capannone ed ha una struttura portante in cemento armato del tipo a travi e pilastri con orizzontamenti di piano in latero cemento e copertura in piano.

Ha dimensioni esterne di ml. 22,00 x 10,00 ca. e si sviluppa su due piani collegati da due scale interne. I tamponamenti esterni sono in laterizio intonacato tra le maglie della struttura lasciata visibile con lesene intonacate. Gli infissi sono in alluminio anodizzato e vetri semplici con tapparelle in PVC di colore grigio. Le soglie sono in marmo trani lucidato così come i gradini della scala interna principale. Esiste un'altra scala che collega la porzione di destra con il primo piano realizzata in struttura metallica e gradini in legno. I pavimenti sono in ceramica in alcuni uffici ed in legno in altri. I servizi igienici hanno rivestimento in ceramica maiolicata. Le pareti divisorie sono in laterizio intonacato ed in profili di alluminio vetrato.

Gli impianti tecnologici sono funzionanti ed a norma con le Leggi vigenti all'epoca in cui furono eseguiti.

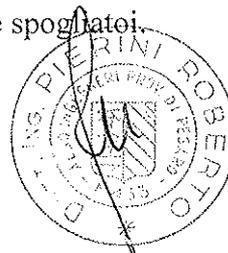
La superficie vendibile, calcolata come d'uso al lordo delle murature perimetrali e delle scale, ammonta a mq. 440,00 ca. con altezza dei vani interni di ml. 3,00.

Troviamo inoltre un vano ad un piano fuori terra oggetto di condono e realizzato con struttura in pannelli metallici prefabbricati e solaio di copertura in piano. Le pareti sono state rivestite con materiale isolante istallate nel 2003 ed oggetto di Permesso di Costruire in sanatoria n. 337 del 09/07/2013.

E' costituito da un unico vano pavimentato in mediocre stato di manutenzione. La superficie vendibile ammonta a mq. 67,00 ca. con altezza interna di ml. 3,00.

A seguito di Permesso di Costruire n.341 del 09/07/2013 (NON RITIRATO) si prevede, per l'opificio principale, la demolizione degli attuali locali di servizio, uffici e soppalco e la costruzione di nuove pareti divisorie in blocco fono isolante, carton gesso e lana di roccia per dividerlo dalle unità confinanti 3 e 4 di progetto.

Si prevede inoltre la realizzazione di servizi igienici, ufficio e spogliatoi.



Per garantire i rapporti di illuminazione ed areazione si dovranno sostituire metà degli shed presenti con nuovi infissi apribili per una superficie pari a mq. 230,00 ca. Non sono previsti lavori negli altri corpi di fabbrica ad eccezione della demolizione di due tramezzi al piano terra ed uno al piano primo della palazzina uffici.

3.6 SCOPERTO MAPPALI 473-877

Lo scoperto, dedotte le superfici regolarmente edificate risulta essere:

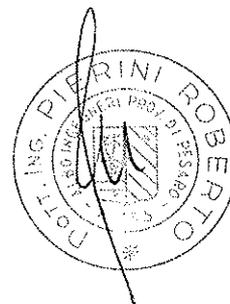
Edifici: mq. (446,00 + 867,00 + 867,00 + 1.038,00 + 1.906,00 + 415,00 + 220,00 + 67,00) = mq. 5.826,00

Scoperto = mq. 12.485, 00 – 5.826,00 = mq. 6.659 ca.

3.7 POTENZIALITA' EDIFICATORIA.

Come si può verificare nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente, rilasciato dal Comune di Pesaro in data 26/05/2010, l'area su cui insiste il complesso industriale oggetto di stima ricade *all'interno della Zona Omogenea (D) – Zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali del Sub Sistema P1 (aree produttive per addizione), con un indice di edificabilità riferito alla Zona D2.6, di cui alle NTA del PRG. Parte dei mappali ricade all'interno del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico – P.A.I., aree con rischio di esondazione: pericolosità R4; parte dei mappali ricade in un'area con vulnerabilità idrogeologica media; la restante parte dei mappali ricade in un'area con vulnerabilità idrogeologica alta; i mappali ricadono in un'area con amplificazione sismica media di cui al Titolo 3.1 delle NTA del PRG.*

In sostanza la possibilità edificatoria del lotto di mq. 12.485,00 è di 0,6 mq./mq. che permetterebbe, compatibilmente con tutte le verifiche edilizie del caso, la realizzazione di una superficie coperta di mq. 7.491,00.



Essendo attualmente la SUL mq. 6.046,00 resterebbero da edificare mq. 1.445,00. Se questa superficie si dovesse ricercare sugli scoperti esistenti, l'incollaggio risulterebbe alquanto problematico per le distanze da tenere tra gli edifici e dai confini esistenti. E' comunque PERMESSA LA RELIZZAZIONE DI SOPPALCHI INTERNI IN MISURA MASSIMA DEL 50% DI CIASCUNA SUPERFICIE INTERNA.

Un parametro che va distribuito proporzionalmente alle superfici di progetto e di cui si terrà conto nella valutazione finale che segue secondo le quantità qui calcolate:

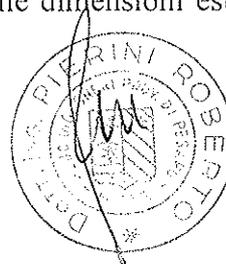
3.1 CAPANNONE 1 :	mq. 106,92
3.2 CAPANNONE 2 :	mq. 206,64
3.3 CAPANNONE 3 :	mq. 206,64
3.4 CAPANNONE 4 :	mq. 248,54
3.5 CAPANNONE 5 :	<u>mq. 676,26</u>
TORNANO	MQ.1.445,00

3.8 REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli edifici oggetto di stima furono costruiti con le autorizzazioni di seguito riportate:

- Porzioni immobiliari oggi censite nel Foglio 25 mappale 473 – sub. 11-15 comprendenti il capannone principale sul fronte e la palazzina uffici (ad esclusione del magazzino sul lato destro della stessa) furono autorizzati con Licenza Edilizia n.393 del 17/11/1971 quali ampliamento di una unità industriale già presente della stessa ditta ma non oggetto di stima.

Il progetto a firma del Dott. Ing. Giovanni Galtarossa di Padova comprendeva quindi la realizzazione di un opificio industriale delle dimensioni esterne di



ml. 66,40 x 56,40 e di una palazzina uffici delle dimensioni esterne di ml. 22,00 x 10,00 prospiciente l'allora Via Becci ora Via Toscana.

Con Concessione Edilizia n. 44 del 13/02/1992 (variante alla Concessione Edilizia n.305 del 06/08/1991) furono apportate alcune varianti interne agli edifici. Fu presentata domanda di condono in data 29/09/1986 – Mod. 47/85 – n.0725596906 – Prot. 11124

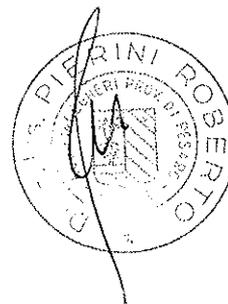
- Tip.1 inerente la realizzazione del piccolo magazzino posto sul lato destro della palazzina uffici

– Tip.7 variazioni interne al capannone.

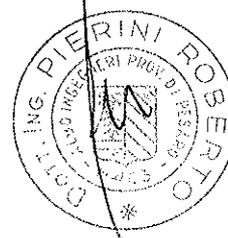
- Porzioni immobiliari (capannone sul retro) oggi censite al Foglio 25 mappale 877 sub. 1-2 furono autorizzate con Concessione Edilizia n.65 del 21/02/1996 e variante n.251 del 05/06/1997 con progetti a firma del Dott. Ing. Mario Lucio Bui di Pesaro.
- Porzione immobiliare (struttura sul lato sinistro del capannone originario) oggi censita al Foglio 25 sub. 14 autorizzata con Concessione Edilizia n. 204 del 24/06/2002 su progetto a firma del Dott. Ing. Renato Morsiani di Pesaro.

Successivamente furono richieste ed ottenute autorizzazioni edilizie per alcune modifiche interne agli immobili esistenti che qui di seguito si riportano:

- ✓ Permesso di Costruire n.105/2003 per installazione di pannelli di rivestimento delle facciate dell'opificio;
- ✓ D.I.A. n.706/2006 per manutenzione straordinaria consistente in opere interne per realizzazione di bagno all'interno di un locale ad uso deposito;
- ✓ D.I.A. n. 948/2007 per manutenzione straordinaria con modifica di apertura esterna e cambio d'uso da officina a deposito;



- ✓ D.I.A. n. 1091/2007 per straordinaria manutenzione con realizzazione di un bagno al piano terra di unità immobiliari ad uso laboratorio richiesto in sanatoria;
- ✓ D.I.A. n. 1288/2007 per modifiche interne, prospettiche e trasformazione di porzione di laboratorio artigianale in deposito;
- ✓ D.I.A. n. 1153/2008 per straordinaria manutenzione per apertura di due collegamenti funzionali tra due fabbricati ad uso artigianale;
- ✓ D.I.A. n. 1378/2008 per straordinaria manutenzione per apertura di due collegamenti funzionali tra due fabbricati ad uso artigianale. 1^ Variante alla D.I.A. n.1153 del 02/10/2008 consistente nella modifica delle dimensioni e del posizionamento delle aperture (precedente riferimento D.I.A. n. 1650/2008).
- ✓ Permesso di Costruire in sanatoria n.337 del 09/07/2013 avente per oggetto il magazzino a fianco della palazzina uffici. Allo stato attuale il magazzino è rivestito da pannellature analoghe a quelle installate sulle facciate del capannone principale ed autorizzate con Permesso di Costruire n. 105/2003. L'installazione di detti pannelli ha aumentato le dimensioni in pianta rispettivamente di cm.10 su due lati e di cm. 12 su gli altri due. La volumetria risulta quindi incrementata di mc. 5,87 pari al 2,7% per cui è stata pagata al Comune di Pesaro la somma di €. 516,00 quale sanzione per la violazione relativa all'incremento volumetrico.
- In data 14/12/2012 Prot.91263 è stata presentata al Comune di Pesaro richiesta di Permesso di Costruire per la suddivisione in cinque unità. In data 15/01/2013 Prot. n.523 Marche multi servizi S.p.A. ha espresso parere favorevole all'allaccio della fognatura in progetto per le acque piovane e nere (bagni). In data 13/03/2013 Prot.20166 sono state fornite al Comune di Pesaro integrazioni al progetto presentato. In data 11/07/2013 Prot. 54520 il Comune



di Pesaro comunicava l'approvazione del progetto di suddivisione in cinque unità (Permesso di costruire n.341 del 09/07/2013) poi non ritirato.

3.9 VALUTAZIONE E CRITERI.

La valutazione avverrà con il metodo della *stima sintetico-comparativa* su parametri oggettivi correnti di mercato valutando le superfici come sopra ricavate a metro quadrato e valutando i beni secondo la loro ubicazione, destinazione ed utilizzo attuale e futuro ipotizzabile nel rispetto delle condizioni locali del mercato immobiliare e delle normative urbanistiche ed edilizie.

Si vuole precisare che l'intervento edificatorio di cui trattasi si colloca in un mercato immobiliare ormai saturo ed in cui l'offerta è maggiore della domanda.

La crisi che si sta attraversando proprio in questo periodo riguarda l'edilizia abitativa ma anche quella del terziario.

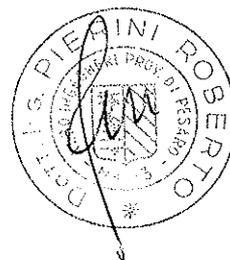
Nel nostro caso siamo di fronte ad un immobile realizzato in parte quarantadue anni fa (lotti 3-4-5) ed in parte sedici anni fa (lotti 1-2), carenti di isolamento termico ed acustico con infissi che sono ormai obsoleti.

I lotti 3-4-5 risultano non adeguati alla normativa antisismica.

Lo scoperto circondante gli immobili risulta spoglio di opere di finitura, quali illuminazione ed arredo urbano.

Per quanto riguarda eventuali attività lavorative specifiche che si potranno svolgere all'interno dei capannoni a seguito di cambio di attività, queste comporteranno alcuni indispensabili adeguamenti negli opifici dovuti ad esempio ai ricambi d'aria ed alla illuminazione naturale con le spese conseguenti.

L'uso commerciale nei limiti stabiliti dalla Legge , richiederà maggiori spese per la ristrutturazione a causa dei nuovi standard richiesti per risparmio energetico, acustica



ed impiantistica e non ultimo sulla necessità di parcheggi pubblici o privati di uso pubblico.

Il sito in cui sorge l'immobile non è posto sulla viabilità principale di transito e mal si disporrebbe comunque ad un uso espositivo.

La recente costruzione di interventi simili, in zone vicine ma comunque più lontane dalla città, hanno aumentato l'offerta di opifici con caratteristiche superiori ai beni in questione, portando come anzidetto una consistente offerta di immobili .

Essendo l'intero compendio immobiliare di notevoli dimensioni (circa mq. 6.000,00), si è redatto un progetto di suddivisione in cinque unità poi presentato al Comune di Pesaro per verificare la fattibilità.

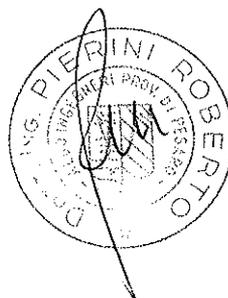
Le dimensioni inferiori dei singoli lotti dovrebbero trovare maggiori richieste sul mercato per una gamma di edifici che richiedono una superficie da circa mq.400,00 ad oltre mq. 2.000,00, anche se il valore totale non subirà considerevoli aumenti a causa dei lavori necessari alla divisione della proprietà.

Questa suddivisione in cinque unità comporterà una serie di lavori quali:

- demolizioni di divisori interni e di servizi igienici vetusti;
- realizzazione di nuovi tamponamenti interni;
- costruzione di un blocco servizi per unità completo di bagni e spogliatoi;
- sostituzione di infissi;
- chiusura di porte e portoni.

Detti interventi si possono leggere, seppur sommariamente, all'interno delle singole descrizioni degli immobili sopra riportate e nei disegni allegati.

Edifici simili di nuova costruzione sono posti in vendita nelle vicinanze ad un prezzo oscillante tra €/mq. 1.100 ed €/mq. 1.200 per attività produttive o di commercio all'ingrosso o magazzino.



Un discorso a parte merita l'immobile ad uffici il cui valore a nuovo può tranquillamente considerarsi vicino a €/mq. 1.800,00 ridotto per vetustà (- 40%) ad **€/mq. 1.080,00.**

Per trovare il valore a metro quadro di ogni singola unità, occorre moltiplicare il valore a nuovo per dei coefficienti che tengano in conto vari aspetti di mercato.

COEFFICIENTE DI VETUSTA':

- Lotti 1 – 2 = 0,75
- Lotti 3 – 4 – 5 = 0,50

COEFFICIENTE DI POSIZIONE:

- Lotti 1 – 2 = 0,80
- Lotto 3 = 0,95
- Lotti 4 – 5 = 1,00

COEFFICIENTE DI COSTO PER LAVORI DA ESEGUIRE:

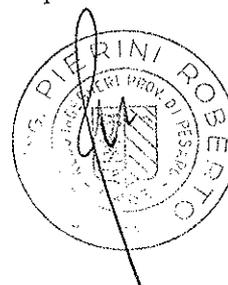
- Lotti 1 – 2 = 0,90
- Lotti 3 – 4 – 5 = 0,80

COEFFICIENTE DI INCREMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE:

Si considera un valore di €/mq. 350 da moltiplicare per la quantità di superficie da incrementare nell'unità, corrispondente circa al costo del suolo.

VALORE DEGLI SCOPERTI DI PERTINENZA.

La presenza dei piazzali presenti, ora sgombri da strutture fatiscenti demolite dopo la redazione della perizia precedente, necessitano ora solo di una pulizia e sistemazione del fondo.



Per quanto riguarda le unità 2 - 5 gli scoperti potrebbero essere assegnati in proprietà esclusiva, mentre per le unità 1 - 3 gli scoperti saranno sempre gravati da servitù di passaggio a favore delle altre unità. Per l'unità 4 la servitù si ridurrebbe a poco meno della metà della superficie, sulla restante potrà rimanere l'uso esclusivo con la possibilità di un accesso autonomo da Via Toscana.

Si ritiene pertanto di valutare in:

€/mq. 80 i piazzali afferenti le unità 2 - 5

€/mq. 50 i piazzali afferenti le unità 1 - 3

€/mq. 60 lo scoperto pertinente all'unità 4.

Andando ad analizzare le singole unità, si potrà procedere al calcolo del valore immobiliare di ognuna considerando i coefficienti e gli incrementi sopra esposti.

CAPANNONE 1 (Foglio 25 - Particella 877 - sub. 2)

Valore unitario di stima:

€/mq. $1.150 \times 0,75 \times 0,80 \times 0,90 =$ €/mq. 621,00

mq. 446,00 x €/mq. 621,00 = €. 276.966,00

Incremento per superficie da realizzare:

mq. 106,92 x €/mq. 350,00 = €. 37.422,00

Valore dello scoperto di pertinenza:

mq. 764,16 x €/mq. 50,00 = €. 38.208,00

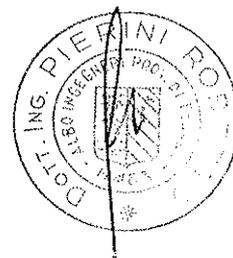
Sommano = €. 352.596,00

In arrotondamento si valuta: €. 350.000,00

CAPANNONE 2 (Foglio 25 - Particella 877 - sub. 1)

Valore unitario di stima:

€/mq. $1.150 \times 0,75 \times 0,80 \times 0,90 =$ €/mq. 621,00



mq. 867,00 x €/mq. 621,00 = €. 538.407,00

Incremento per superficie da realizzare:

mq. 206,64 x €/mq. 350,00 = €. 72.324,00

Valore dello scoperto di pertinenza:

mq. 650,46 x €/mq. 80,00 = €. 52.036,00

Sommano = €. 662.767,00

In arrotondamento si valuta: €. 660.000,00

CAPANNONE 3 (Foglio 25 – Particella 473 – sub. 11/parte – 15/parte)

Valore unitario di stima:

€/mq. 1.150 x 0,50 x 0,95 x 0,80 = €/mq. 437,00

mq. 867,00 x €/mq. 437,00 = €. 378.879,00

Incremento per superficie da realizzare:

mq. 206,64 x €/mq. 350 = €. 72.324,00

Valore dello scoperto di pertinenza:

mq. 508,01 x €/mq. 50,00 = €. 25.400,00

Sommano = €. 476.603,00

In arrotondamento si valuta: €. 475.000,00

CAPANNONE 4 (Foglio 25 – Particella 473 – sub. 11/parte – sub. 15/parte)

Valore unitario di stima:

€/mq. 1.150 x 0,50 x 1,00 x 0,80 = €/mq. 460,00

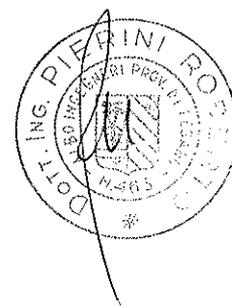
mq. 1.038,00 x €/mq. 460,00 = €. 477.480,00

Incremento per superficie da realizzare:

mq. 248,54 x €/mq. 350 = €. 86.989,00

Valore dello scoperto di pertinenza:

mq. 1.898,53 x €/mq. 60,00 = €. 113.911,00



Somma = €. 678.380,00

In arrotondamento si valuta: €. 680.000,00

CAPANNONE 5 (Foglio 25 – Particella 473 – sub. 15/parte - sub.14)

Valore unitario di stima capannone:

€/mq. 1.150 x 0,50 x 1,00 x 0,80 = €/mq. 460,00

mq. 1.906,00 x €/mq. 460,00 = €. 876.760,00

Incremento per superficie da realizzare:

mq. 656,26 x €/mq. 350 = €. 229.691,00

Valore dello scoperto di pertinenza:

mq.2.801,65 x €/mq. 80,00 = €. 224.132,00

Valore palazzina uffici:

mq. 440,00 x €/mq. 1.080,00 = €. 475.200,00

Valore magazzino a fianco palazzina:

mq. 67,91 x €/mq. 300,00 = €. 20.373,00

Valore deposito telonato:

mq. 415,00 x €/mq. 300,00 = €. 124.500,00

Somma €.1.950.656,00

In arrotondamento si valuta: €.1.950.000,00

RIEPILOGO:

CAPAN. 1 (Foglio 25 - Particella 877 – sub. 2) = €. 350.000,00

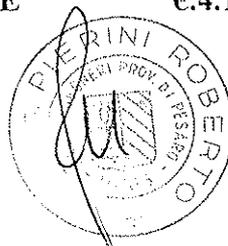
CAPAN. 2 (Foglio 25 - Particella 877 – sub. 1) = €. 660.000,00

CAPAN. 3 (F. 25 – Particella 473 – sub. 11/parte – 15/parte)=€. 475.000,00

CAPAN. 4 (F. 25 – Particella 473 – sub. 11/parte – 15/parte) =€. 680.000,00

CAPAN. 5 (F. 25 – Particella 473 – sub. 15/parte - sub.14)= €.1.950.000,00

TOTALE €.4.115.000,00



Si rassegna la presente ad espletamento dell'incarico ricevuto in un unico esemplare per gli usi consentiti dalla Legge.

Fano Li: 18 DIC 2013

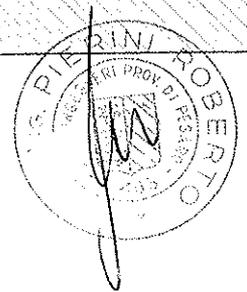
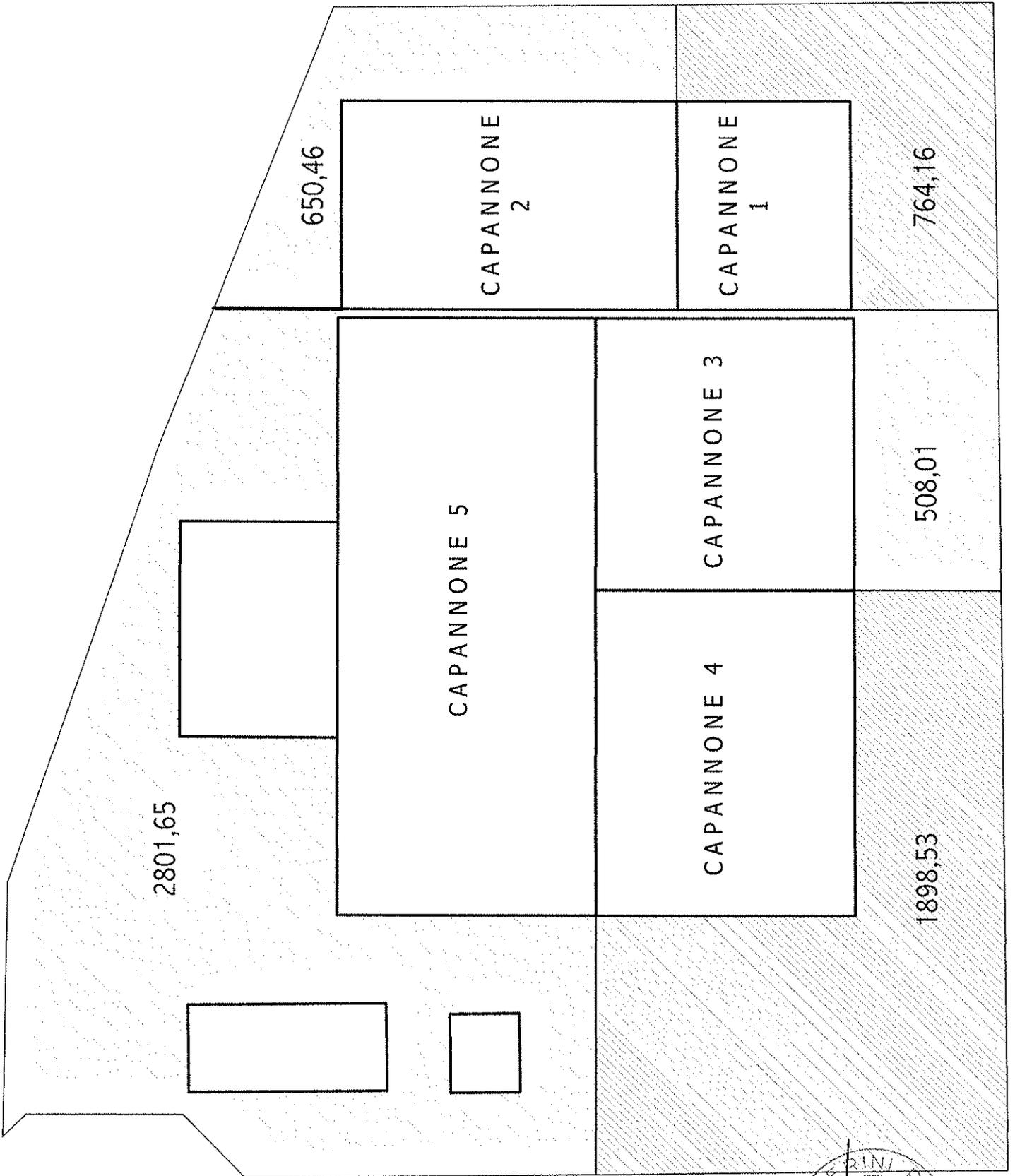
IL PERITO:

Dott. Ing. Roberto Pierini



Allegati:

- 1- Estratto di mappa
- 2- Planimetria con indicazione degli scoperti di pertinenza.
- 3- Visure Catastali (3 fogli)
- 4- Elaborato planimetrico Mappale 877
- 5- Elenco subalterni mappale 877
- 6- Planimetria Catastale F.25 mapp. 877 sub.1
- 7- Planimetria Catastale F.25 mapp. 877 sub.2
- 8- Elaborato planimetrico Mappale 473
- 9- Elenco subalterni mappale 473
- 10- Planimetria Catastale F.25 mapp. 473 sub.11
- 11- Planimetria Catastale F.25 mapp. 473 sub.14
- 12- Planimetria Catastale F.25 mapp. 473 sub.15
- 13- C.D.U.
- 14- Documentazione Fotografica (11 fogli)
- 15- Documentazione progetto di suddivisione (6 fogli)
- 16- Elaborati progetto di suddivisione (2 tavv.)

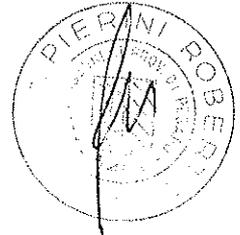


Dati della richiesta	Denominazione: GALPA S.R.L. Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PESARO E URBINO
Soggetto individuato	GALPA S.R.L.

I. Unità Immobiliari site nel Comune di PESARO(Codice G479) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		25	473	11	2		D/7				Euro 3.408,62 L. 6.600.000	VIA TOSCANA n . 5 piano: T - I; VARIAZIONE del 24/04/1998 n . B01077 . I/1998 in atti dal 24/04/1998 FRAZIONAMENTO COSTITUZIONE B . C . N . C .	Annotazione
2		25	877	1	2		D/7				Euro 3.140,06 L. 6.080.000	VIA TOSCANA n . 5 piano: T; VARIAZIONE del 24/04/1998 n . B01077 . I/1998 in atti dal 24/04/1998 FRAZIONAMENTO COSTITUZIONE B . C . N . C .	Annotazione
3		25	877	2	2		D/7				Euro 1.611,35 L. 3.120.000	VIA TOSCANA n . 5 piano: T; VARIAZIONE del 24/04/1998 n . B01077 . I/1998 in atti dal 24/04/1998 FRAZIONAMENTO COSTITUZIONE B . C . N . C .	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)
Totale: Rendita: Euro 8.160,03



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/05/2010

Data: 14/05/2010 - Ora: 18:48:29
 Visura n.: 683284 Pag: 2

Fine

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	I	GALPA S.R.L.		(1) Proprieta'	

2. Unità Immobiliari site nel Comune di PESARO(Codice G479) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	25	473	15	Cens.	Zona	D/7			Euro 10.980,00	VIA TOSCANA n. 5 piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2009 n. 12859, 1/2009 in atti dal 08/06/2009 (protocollo n. PS0104487) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

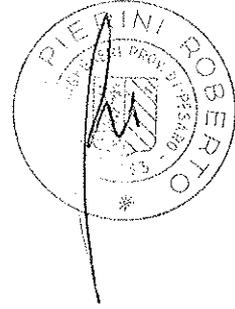
Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	I	GALPA S.R.L.		(1) Proprieta'	

Totale Generale: Rendita: Euro 19.140,03

Rilasciata da: Servizio Telematico



AEE. 3/2

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/05/2010

Data: 14/05/2010 - Ora: 18.47.42 Fine
Visura n.: 683068 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: GALPA S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PESARO E URBINO GALPA S.R.L. con sede in PESARO C.F.: 00110230414

I. Unità Immobiliari site nel Comune di PESARO(Codice G479) - Catasto dei Fabbricati

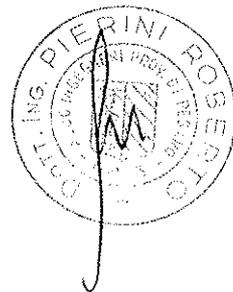
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	25	473	14	2		D/7			Euro 632,00	VIA TOSCANA n. 5 piano: T; VIAZIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2004 n. 52410. 1/2004 in atti dal 24/05/2004 (protocollo n. PS0102371) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GALPA S.R.L. con sede in PESARO DATI DERIVANTI DA	00110230414*	(1) Proprietà per 1000/1000
UNITA' APPARENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 23/05/2003 n. 1683. 1/2003 in atti dal 23/05/2003 (protocollo n. 75766) UNITA APPARENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE			

Rilasciata da: Servizio Telematico

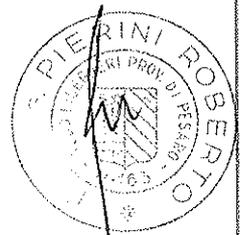
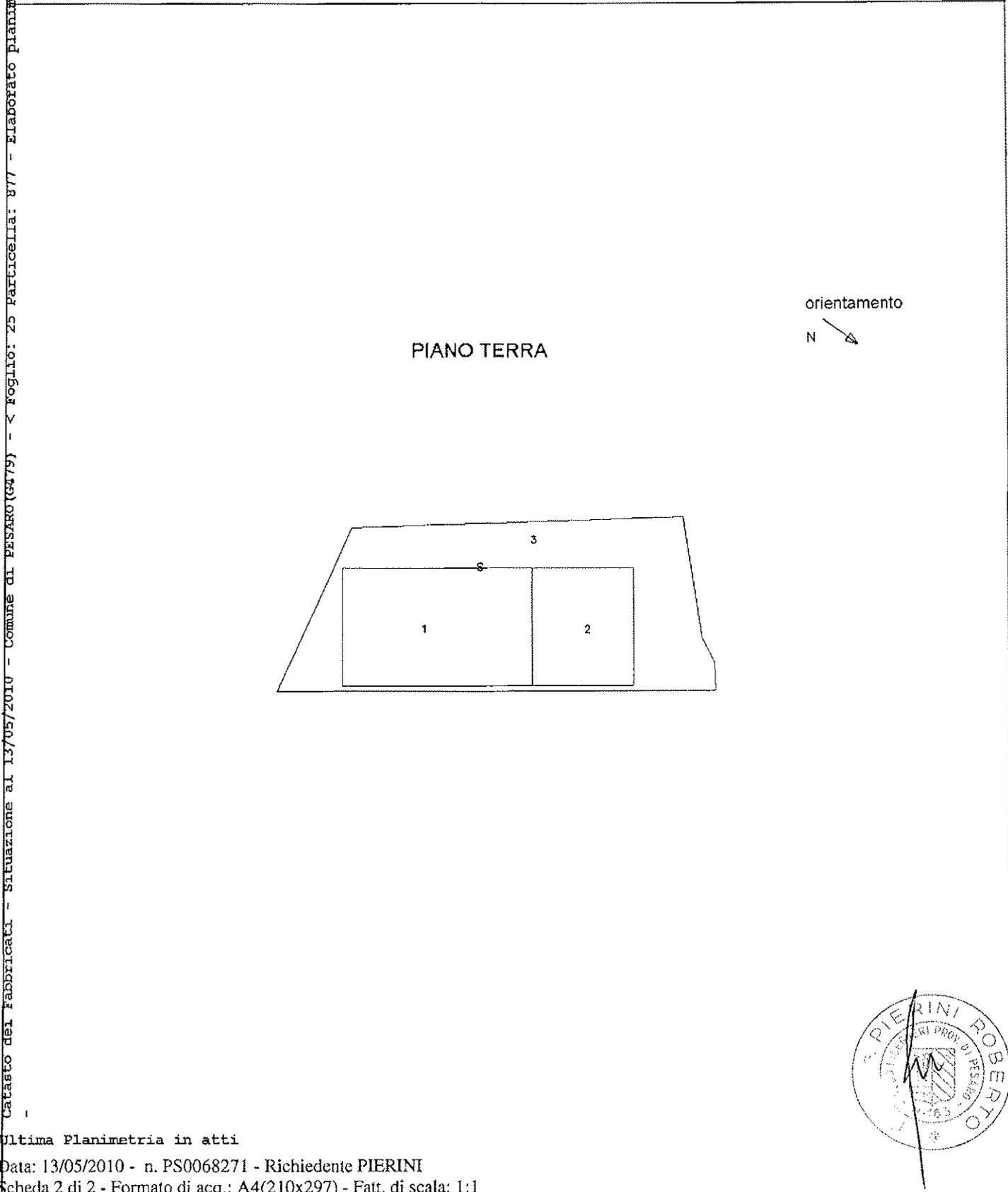


AQ. 4

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Farisello Andrea
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Pesaro	N. 1585

Comune di Pesaro	Protocollo n. 75766	del 23/05/2003
Sezione: Foglio: 25 Particella: 877	Tipo Mappale n. 2176	del 13/05/2003
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500



Ultima Planimetria in atti

Catasto del fabbricati - Situazione al 13/05/2010 - Comune di PESARO(0479) - < Foglio: 25 Particella: 877 - Elaborato planimetrico

Elenco Immobili

Situazione degli archivi al 13/05/2010

Data : 14/05/2010
Ora : 18:55:38

Visura n.: 684254
Operatore : PRNLCN41P21A9441
Pag. 1 fine

COPIA NON COMMERCIALIZZABILE (art.9 del D.P.R. 10 luglio 1991 n.305)

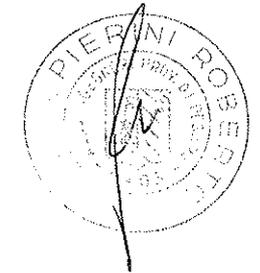
Dati della richiesta

Catasto Fabbricati - Comune di PESARO (codice : G479)
Foglio : 25 Particella : 877

ELENCO UNITÀ IMMOBILIARI INDIVIDUATE

N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	25	877	1	2	D/7			1032082	3.140,06	6.080.000	VIA TOSCANA nr. 5 piano T
2	25	877	2	2	D/7			1032082	1.611,35	3.120.000	VIA TOSCANA nr. 5 piano T
3	25	877	3					A			VIA TOSCANA nr. SNC piano T
4	25	877						C			

Immobili utili ai fini della liquidazione n. 4



Acc. 5

A00.7

MOD. BN

MODULARIO
f. r.p. rend. 497



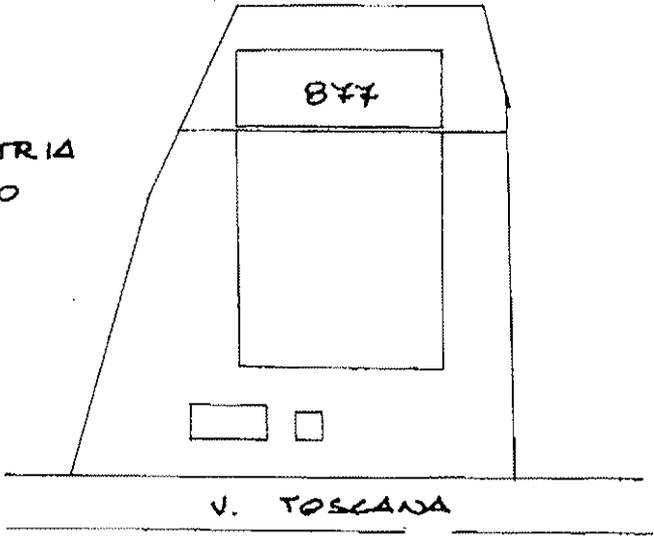
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

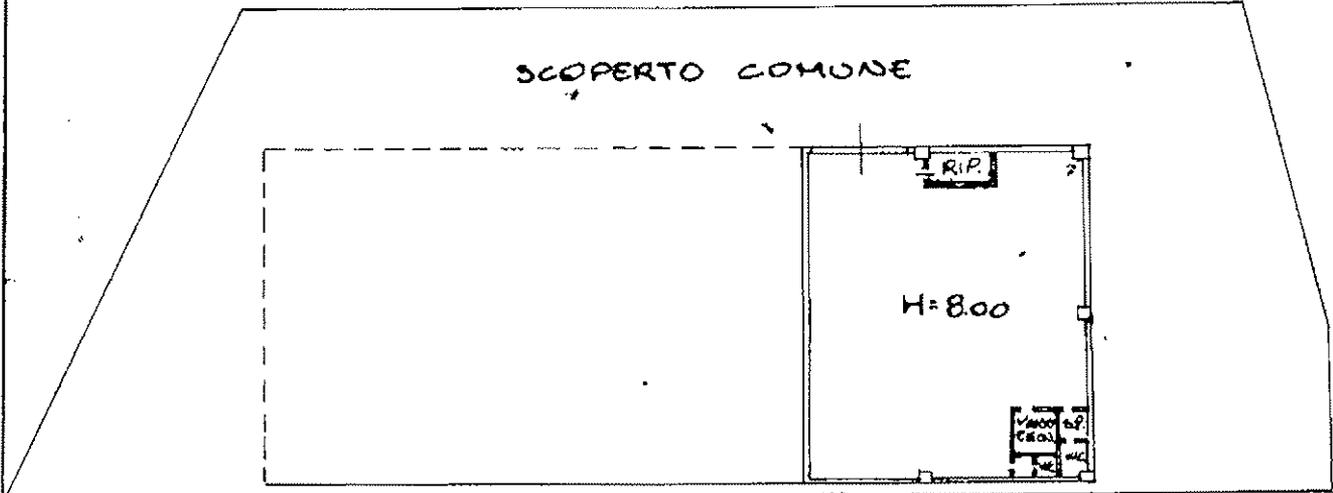
1:1000
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PESARO via TOSCANA civ. 5

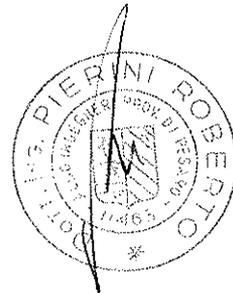
PLANIMETRIA
1:2000



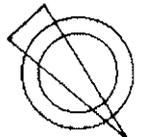
SCOPERTO COMUNE



PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:5

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2010 - Comune di PESARO (G479) - Foglio: 25 Particella: 877 - Subalterno 2 - V. TOSCANA n. 5 piano: 1°

Dichiarazione di N.C.
Ultima situazione

Compilata da ING. BULHARIO LUCIO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

801077/09

Data presentazione: 24/04/1998 - Data: 13/05/2010 - n. PS0068275 - Richiedente PIERINI

Tot. schede 25 Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:1
n. BFF sub. 2 della provincia di PESARO n. 169

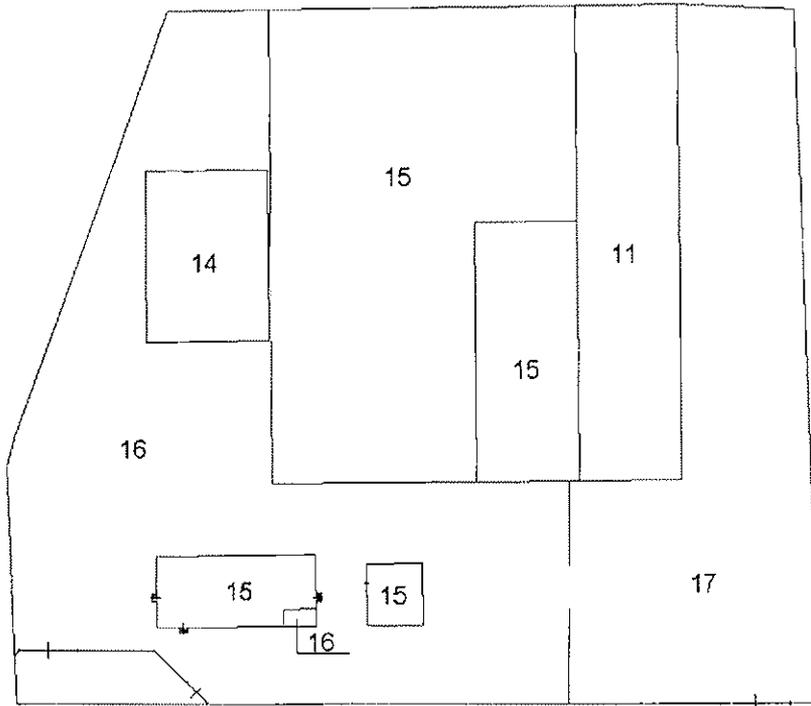
AQ. 8

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Morsiani Renato
 Iscritto all'albo:
 Ingegneri
 Prov. Pesaro N. 826

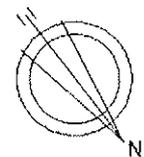
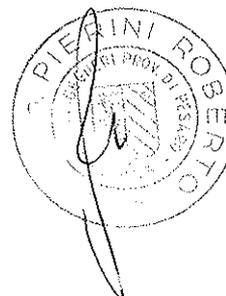
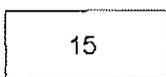
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pesaro

Comune di Pesaro		Protocollo n. PS0094543 del 09/06/2008	
Sezione:	Foglio: 25	Particella: 473	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 1000

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima Planimetria in atti

Data: 13/05/2010 - n. PS0068263 - Richiedente PIERINI

Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei fabbricati - Situazione al 13/05/2010 - Comune di PESARO(6479) - < Foglio: 25 Particella: 473 - Elaborato planimetrico

Data : 14/05/2010
Ora : 18:53:40

Elenco Immobili

Situazione degli archivi al 13/05/2010

COPIA NON COMMERCIALIZZABILE (art.9 del D.P.R. 10 luglio 1991 n.305)

Visura n.: 683857
Operatore : PRNLCN41P21A9441
Pag. 1 fine

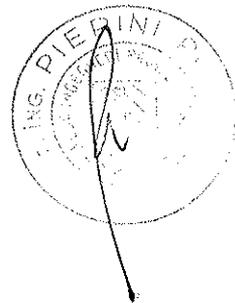
Dati della richiesta

Catasto Fabbricati - Comune di PESARO (codice : G479)
Foglio : 25 Particella : 473

ELENCO UNITA' IMMOBILIARI INDIVIDUATE

N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	25	473	1	2				C			
2	25	473	2					C			
3	25	473	3					C			
4	25	473	4					C			
5	25	473	5					C			
6	25	473	6					C			
7	25	473	7					C			
8	25	473	8					C			
9	25	473	9					C			
10	25	473	10					C			
11	25	473	11	2	D/7			1032082	3.408,62	6.600.000	VIA TOSCANA nr. 5 piano T-1
12	25	473	12					C			
13	25	473	13					C			
14	25	473	14	2	D/7				632,00	1.223.722	VIA TOSCANA nr. 5 piano T
15	25	473	15	2	D/7				10.980,00	21.260.244	VIA TOSCANA nr. 5 piano T-1
16	25	473	16					A			VIA TOSCANA nr. 5 piano T
17	25	473	17					A			VIA TOSCANA nr. 5 piano T

Immobili utili ai fini della liquidazione n. 17



AQ. 9

App. 10

300 AN

300

MINISTERO DELLE FINANZE

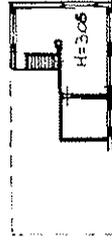
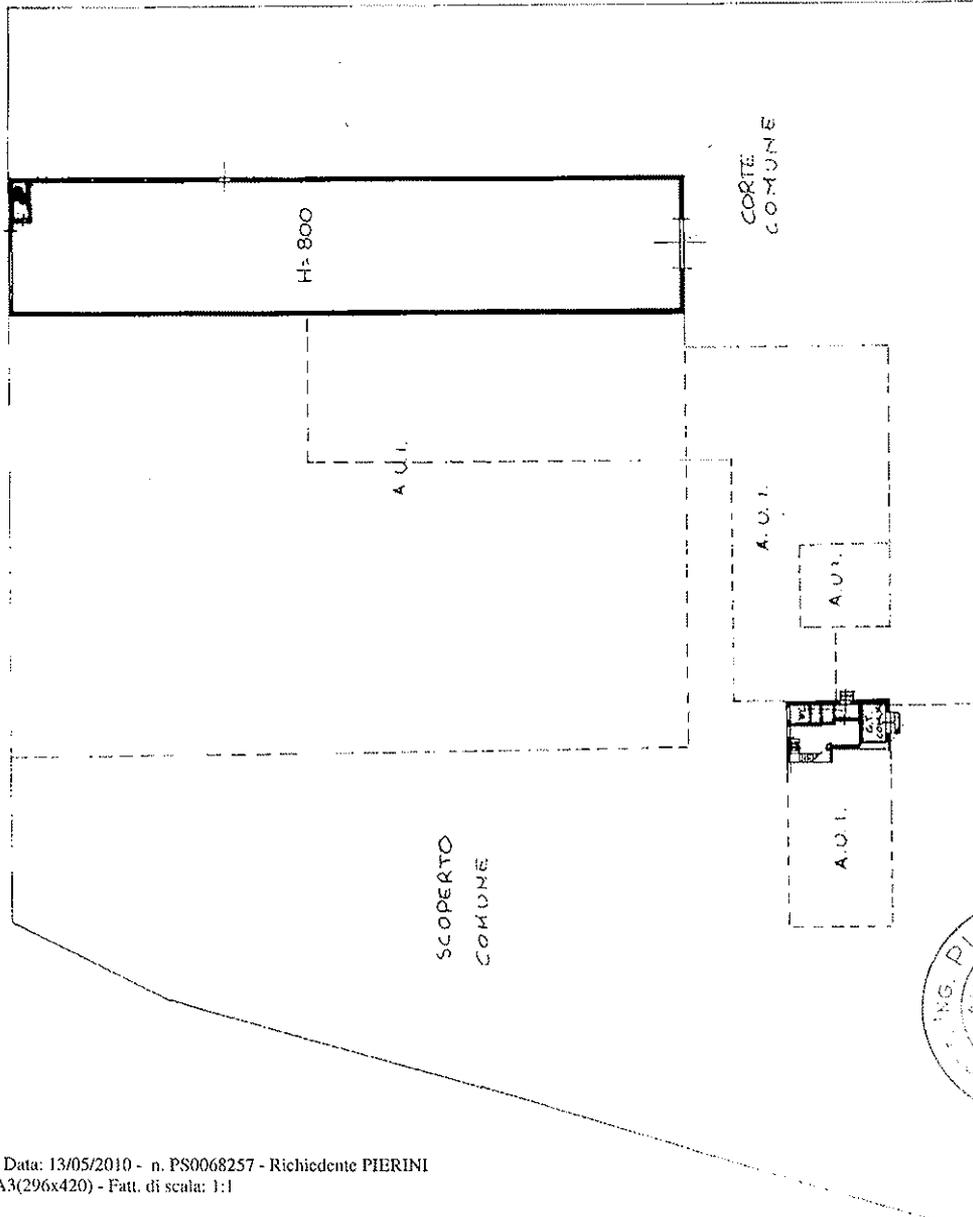
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di studio in Comune di PESARO VIA TOSCANA

MAPPA 476

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2010 - Comune di PESARO(G479) - < Foglio: 25 Particella: 473 - Subaltorno 11 >
VIA TOSCANA n. 5 piano: T-1;



PIANO PRIMO

V. TOSCANA

PLANIMETRIA 1:2000



SCALA DI 1:500

RESERVATO ALL'UFFICIO

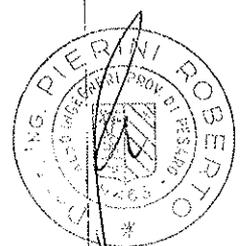
Completato dal **ING. BOI MARIO LUCIO**
(titolo depositato e com.)

Iscritto all'albo degli **INGEGNERI**
della provincia di **PESARO** n. **169**
Com. **001 n. 12.13.1**

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. **473** sub. **M**

PIAJO TERRA



AQ. 11

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

Dichiarazione protocollo n. 75766 del 23/05/2003

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

Via Toscana

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 25

Particella: 473

Subalterno: 14

Compilata da:
Farisello Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pesaro

N. 1585

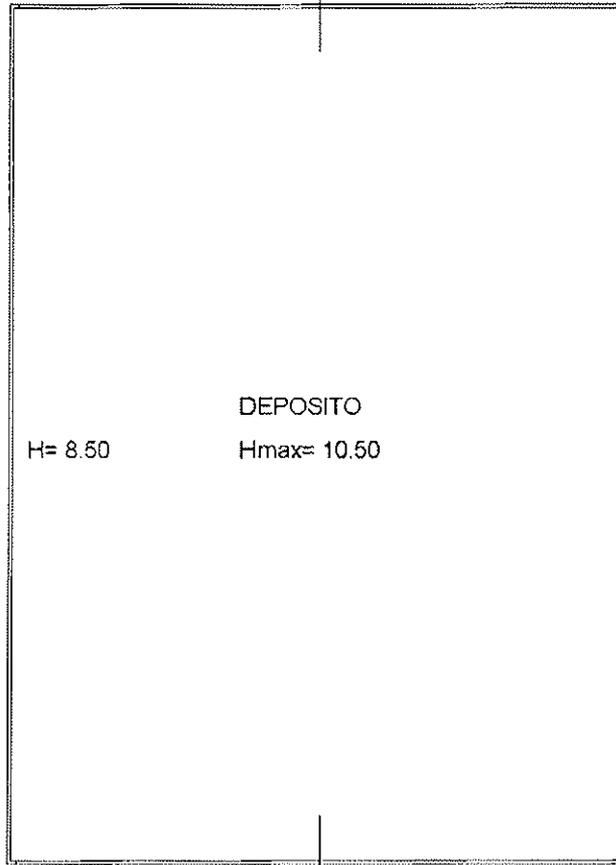
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

orientamento

N ↗

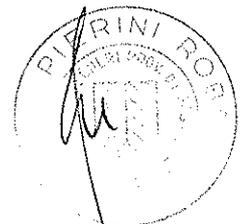


Catasto dei fabbricati - Situazione al 13/05/2010 - Comune di PESARO (G479) - Foglio: 25 Particella: 473 - Subalterno 14 - VIA TOSCANA n. 5 piano: I;

Ultima Planimetria in atti

Data: 13/05/2010 - n. PS0068260 - Richiedente PIERINI

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



A00.12

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

Dichiarazione protocollo n. PS0094543 del 09/06/2008

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

Via Toscana

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 25

Particella: 473

Subalterno: 15

Compilata da:
Morsiani Renato

Iscritto all'albo:
Ingegneri

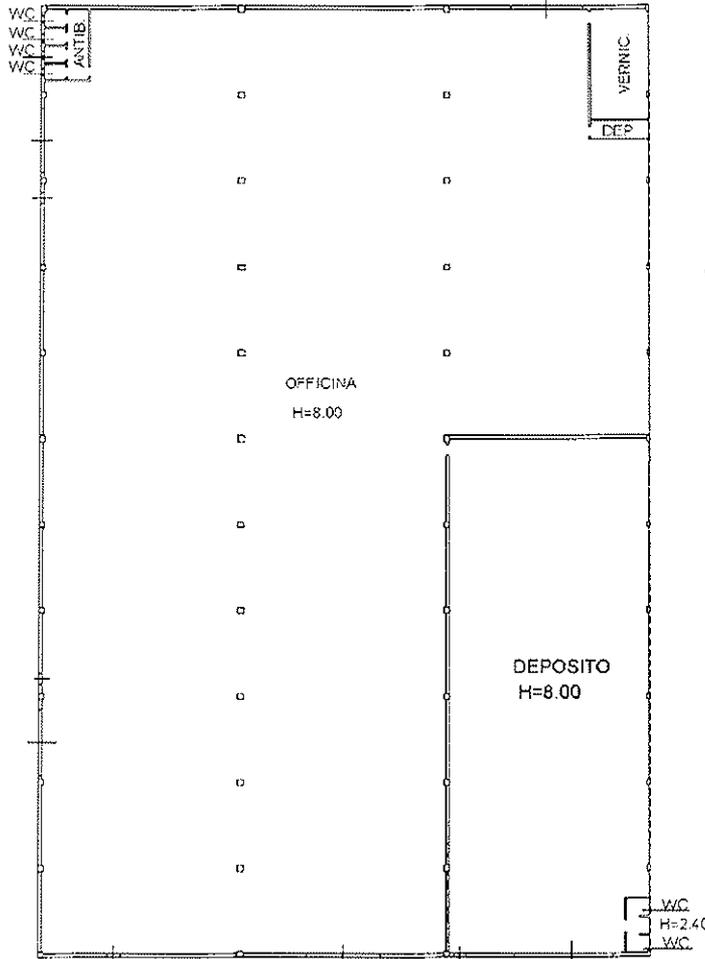
Prov. Pesaro

N. 826

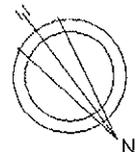
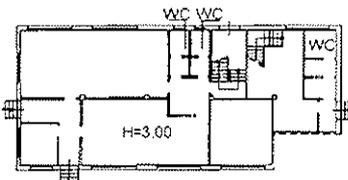
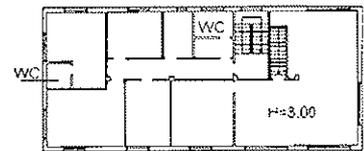
Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2010 - Comune di PESARO (G479) - s. Foglio: 25 Particella: 473 - Subalterno 15 - VIA TOSCANA n. 5 piano: T-I;

Ultima Planimetria in atti

Data: 13/05/2010 - n. PS0068261 - Richiedente PIERINI

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Acc. 13



Comune di Pesaro SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
area dinamiche urbane

PG: n. 33332
C142-10.doc

Pesaro 26 Maggio 2010

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(art. 30 – D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 “T.U. in materia edilizia”)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda di data 14/05/2010 stesso protocollo, inoltrata dall'ing. PIERINI Roberto, relativamente ai terreni siti in Pesaro, località Via Toscana, Comune Censuario di Pesaro, F. 25, mappali 473, 877 così come risultano evidenziati nell'estratto di mappa allegato alla domanda;

CERTIFICA

In data 15/12/2003, con delibera di Consiglio Provinciale n. 135, è stato approvato in via definitiva il Piano Regolatore Generale (PRG), pubblicato nel B.U.R. n. 122 del 30/12/2003 e successive varianti alle NTA del PRG, adottate rispettivamente con delibere di C.C. n. 55 e n. 56 del 06/04/2009, attualmente in regime di salvaguardia, che definisce i mappali di cui in premessa come segue:

I mappali ricadono all'interno della Zona Omogenea (D) – Zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali del Sub Sistema P1 (aree produttive per addizione), con un indice di edificabilità riferito alla Zona D2.6, di cui alle NTA del PRG.

Parte dei mappali ricade all'interno del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico – P.A.I., aree con rischio di esondazione: pericolosità R4; parte dei mappali ricade in un'area con vulnerabilità idrogeologica media; la restante parte dei mappali ricade in un'area con vulnerabilità idrogeologica alta; i mappali ricadono in un'area con amplificazione sismica media, di cui al Titolo 3.1 delle NTA del PRG.



Il Responsabile del Servizio
Arch. Nardo Goffi

DIRITTI DI SEGRETERIA – Euro 40,00
DELIBERA G.C. 19/01/2010 n. 19

Segreteria Servizio Pianificazione Urbanistica – tel. 0721.387.426 - fax: 0721.387.470 - email: urbanistica@comune.pesaro.ps.it

Largo Aldo Moro 12 – 61100 Pesaro – C.F. 00272430414

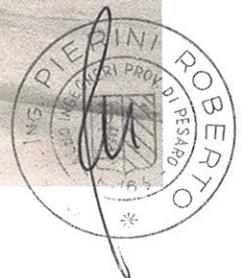
AEO. 14/1



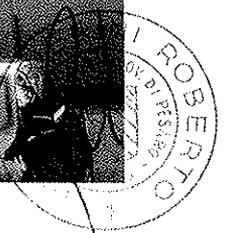
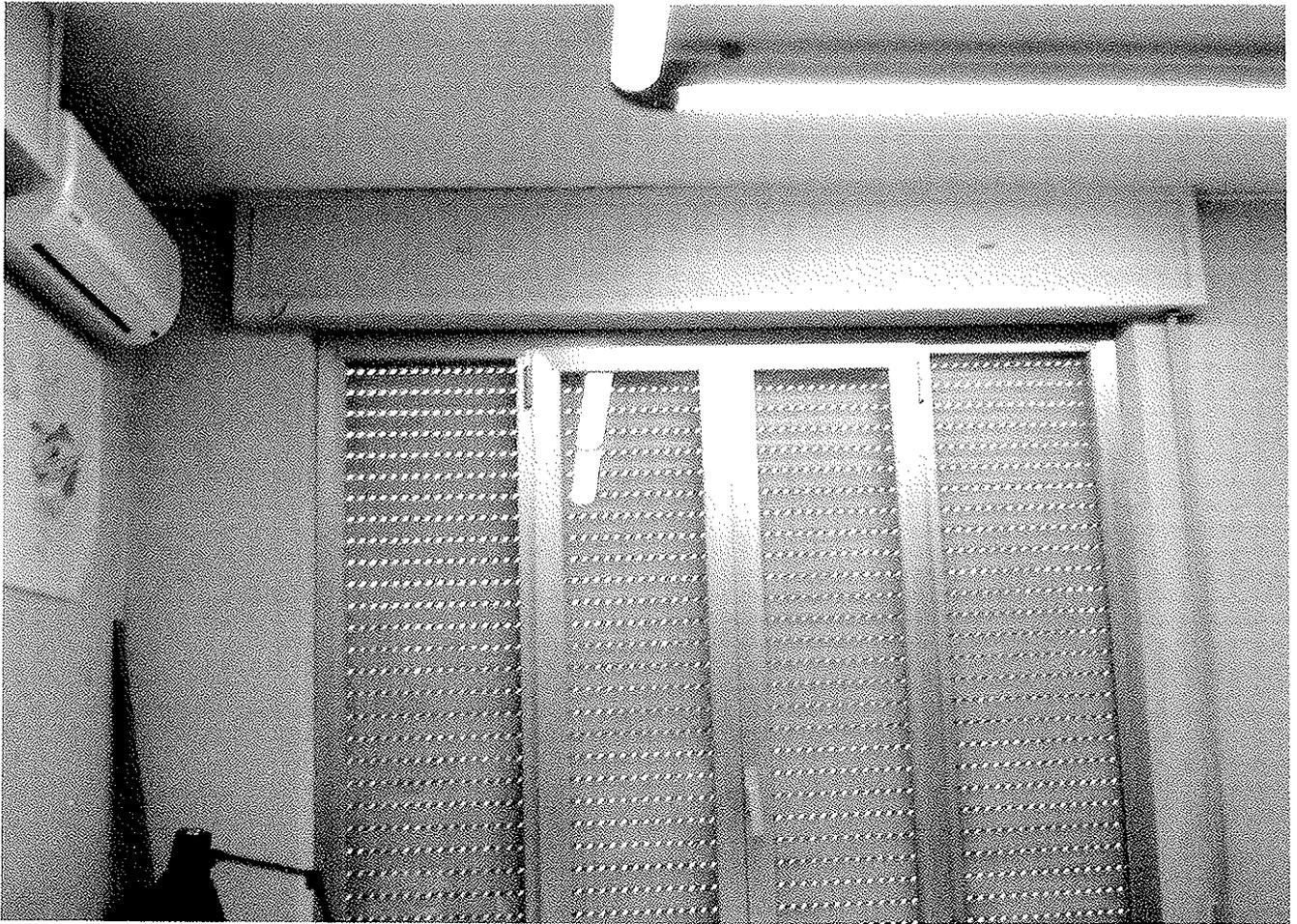
AR. 14/2



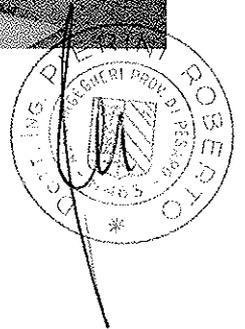
AQ. 14/3



A00. 14/4



AQ. 14/5



ARQ. 14/6



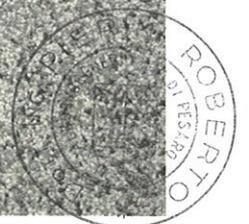
A00. 14/7



ARQ. 14/8



ARQ. 14/9



ARQ. 14/10



AQ. 14/11





Comune di PESARO

Ad. 154

Mod 1006
Agg.SET2011

Domanda:
Pratica:

Protocollo DI PESARO
ARCHIVIO PROTOCOLLO
14 DIC. 2012
N° 9.1263

MARCA
DA
BOLLO

Al Sig. Sindaco del Comune di PESARO

OGGETTO: RICHIESTA DI

PERMESSO DI COSTRUIRE

(art. 10 del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e successive modifiche ed integrazioni)

LAVORI DI: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON MODIFICHE INTERNE IN UN CAPANNONE INDUSTRIALE

di cui all'art.22 comma 7 del DPR 380/01 (soggetti a SCIA) di cui all'art.10 comma 1 del DPR 380/01

TRATTASI DI: Nuovo progetto Variante a Perm. di C. n. del Sanatoria

UBICAZIONE: Loc. PESARO Via/Piazza TOSCANA n.ro 5

CATASTO: Foglio n. 25 di Pesaro mappali 473 - 877 Sub. 11,14,15,16,17 - 1.2.3

I sottoscritti:

-1- DITTA INTESTATARIA	Nominativo	RAFFAELLI PAOLA			
	Residente in	PESARO	prov.	PU	C.A.P. 61100
	Via/Piazza	VITTORIO VENETO		n.ro	57
	Tel. / Cell.				
	P.E.C.			Firma Digitale	No

Fax C.F. / P.IVA RFFPLA72M70G479D

[Altre Ditte Intestatatarie sono indicate nell'apposito modulo allegato Mod 1007 (barrare la casella se presente)]

In qualità di **LEGALE RAPPRESENTANTE "GALPA S.r.l."** IN LIQUIDAZIONE E CONCORDATO PREVENTIVO
(specificare il Titolo del richiedente) dell'immobile in oggetto.

Affidato l'incarico della progettazione al tecnico:

TECNICO PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI*	Cognome	PIERINI	Nome	ROBERTO
	Isritto al n°	463	dell'Ordine/Albo	Ingegneri prov. PU
	Studio in	FANO	prov.	PU C.A.P. 61032
	Via/Piazza	DELLA LIBERTA'		n.ro 8
	Tel. / Cell.	0721805841		Fax 0721805841
	P.E.C.	roberto.pierini2@ingp ec.eu	Firma Digitale	No

C.F. / P.IVA 00689120418

[Altri Tecnici Progettisti sono indicati nell'apposito modulo allegato Mod 1007 (barrare la casella se presente)]

CHIEDONO

il rilascio del Permesso di Costruire, per il i lavori di cui sopra, ai sensi di Legge e del Regolamento Edilizio Comunale.



RACCOMANDATA R.R.

Sigla FR/CST/GPF/GG

Data 15 GEN 2013

Prot. n. 523

Spett./le
Studio Pieriningegneria
Via della Libertà n° 8
61032 Fano (PU)

Spett.le
Comune di Pesaro
Sezione Urbanistica
P.zza del Popolo n° 1
61121 Pesaro (PU)

Oggetto: D.Lgs n° 152/06 parere preventivo relativo al progetto per la ristrutturazione con modifiche interne di un capannone industriale sito in Comune di Pesaro, Via Toscana n° 5.
Ditta: Società Galpa Srl.

Vista la richiesta (nostro prot. n° 19629 del 14/12/2012-pratica 313/06-1/13), si esprime parere favorevole di allaccio alla fognatura per il fabbricato di cui all'oggetto, ai sensi del D.Lgs n.152/06 e del regolamento di fognatura vigente, visti gli elaborati grafici, con le indicazioni riportate sui disegni stessi e le prescrizioni di seguito elencate:

- sono autorizzate le sole fognature bianche (piovane) e nere (bagni); eventuali acque derivanti dal ciclo produttivo potranno essere autorizzate solamente se sussisteranno i presupposti e le condizioni previste dal D.Lgs 152/06 e dal P.T.A. approvato con D.A.C.R. Marche 145 del 26/01/2010, pubblicato con il supplemento n° 1 al B.U.R. n. 20 del 26/02/2010.

Prima della chiusura degli scavi dovrà essere richiesto a Marche Multiservizi il sopralluogo per il rilascio del visto di conformità.

Distinti saluti.

Riccardo Montesi

Resp. Coordinamento Sviluppo Territoriale

Allegati: 1 copia progetto al tecnico.

PIERININGEGNERIA
Via della Liberta' n°8 - 61032 FANO (PU)
P.IVA 00689120418 C.F. PRNRRT54D06D488G
TEL. e FAX. 0721 805841 E-Mail: info@ingegneriapierini.it

A00.154

COMUNE DI PESARO



COMMITTENTE:

Società GALPA S.r.l.
(in liquidazione e concordato preventivo)

Fade PM
(legale rappresentante)

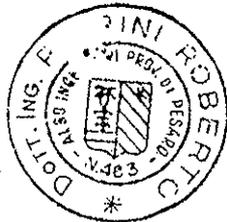
OGGETTO:

PROGETTO PER LA RISTRUTTURAZIONE
CON MODIFICHE INTERNE
DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE
IN PESARO - VIA TOSCANA n.5

PROGETTISTA:

Dott. Ing. Roberto Pierini

Roberto Pierini



DATA

06/11/2012

TAV.

3

FOGNATURE

9/11/2012
S.p.A.
523 15/1/2013



marche RICEVUTO 14 DIC 2012 P/F 19629
--



COMUNE di PESARO

AREA DINAMICHE URBANE
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

AQ. 15/5

Rif. Prot. n.: 91263/2012 Prot. n.: 0/20166

RACCOMANDATA

prot. 54520 del 11/07/13

Pratica: 1845/2012 Domanda: 2012/2469

Pesaro, 11/07/2013

RAFFAELLI PAOLA
~~VIA VITTORIO VENETO 57~~ VIA SEVERINI-26
61100 PESARO

OGGETTO: Comunicazione rilascio di permesso di costruire oneroso
lavori di: ristrutturazione di un capannone industriale per frazionamento in cinque unità adibite a laboratorio con
modifiche interne e prospettiche in VIA TOSCANA, 5

Ai sensi dell'articolo 70 della Legge Regionale 5 agosto 1992, n. 34, comunico che il progetto presentato da: RAFFAELLI PAOLA (RFFPLA72M70G479D) in data 14/12/2012, integrato il 13/03/2013, è stato approvato con permesso di costruire oneroso n. 341 del 09/07/2013 alle seguenti prescrizioni speciali:
Fatto salvo il rispetto della L. 2/2/74 n. 64.

S'informa che il **MANCATO RISPETTO** delle prescrizioni speciali e/o la MANCATA PRESENTAZIONE dei vincoli registrati e trascritti nei termini sopra indicati, comporterà l'applicazione dei provvedimenti di Legge e/o l'applicazione delle sanzioni amministrative in virtù dell'ordinanza sindacale n. 133 del 15/9/94.

IL RITIRO dell'atto DOVRÀ AVVENIRE, PENA LA DECADENZA, ENTRO 60 GIORNI dal ricevimento della presente comunicazione, presso lo Sportello Informa e Servizi, Largo Mamiani, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'art. 16 del D.P.R. 380/01, se dovuti.
Autorizzati al ritiro sono l'intestatario del Permesso o suo delegato nonché il tecnico progettista.

I lavori potranno essere iniziati entro il 09/07/2014 trascorso inutilmente tale termine l'atto amministrativo deve intendersi decaduto.

Le varianti conservano le scadenze dell'atto originale.
Rimane inteso che i lavori potranno avere inizio solo dopo il ritiro del permesso di costruire oneroso presso lo Sportello Informa & Servizi.
Tale ritiro è subordinato a:

- presentazione marca da bollo da Euro 16,00
- pagamento dei diritti di segreteria (D.L. 20/5/92, n. 289); Euro 210,00 (il pagamento può essere effettuato o presso la Banca delle Marche citando nella causale di versamento di Tesoreria: DIR. SEGR. RIF. E/1085 PERM. N. 341/2013 o presso lo Sportello Informa & Servizi).
- pagamento onere di urbanizzazione nella misura di Euro 9.235,66 entro il ritiro del permesso (60 gg. dal ricevimento della presente comunicazione) oppure, se rateizzato:
 - Euro 2.308,92 entro data del ritiro dell'atto.
 - Euro 2.308,92 entro 6 mesi dalla data del ritiro dell'atto.
 - Euro 2.308,92 entro 12 mesi dalla data del ritiro dell'atto.
 - Euro 2.308,92 entro 18 mesi dalla data del ritiro dell'atto.



COMUNE di PESARO

AREA DINAMICHE URBANE
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

AQ. 15/6

I contributi di cui sopra, se rateizzati, sono soggetti a garanzia, secondo le modalità previste dall'art. 13 della L. 1/78 da presentare al ritiro della concessione. La garanzia deve coprire anche le eventuali sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. 380/01, nella misura che di seguito si rappresenta:

IMPORTO POLIZZA per oneri di urbanizzazione: Euro 9.697,44 (validità 20 mesi rinnovabile)

Le garanzie dovranno avere validità sino alla regolarizzazione dei contributi, ivi comprese le sanzioni di mora.

I contributi concessori, ove richiesti, dovranno essere versati:

- alla Tesoreria comunale c/o qualsiasi agenzia della Banca delle Marche Pesaro, sul conto generale di Tesoreria n. 2100001- destinaz. 12,
 - con bonifico bancario utilizzando il Codice IBAN IT03 0 06055 13310 0000000 22635
 - all'Ente Poste Italiane C/C postale 13305610 intestato a Comune di Pesaro
- La presente costituisce mezzo per effettuare i versamenti.

Si precisa che la decorrenza del pagamento, qualora fosse eseguito tramite bonifico bancario da altro istituto, sarà quella di riversamento alla tesoreria comunale (l'incasso avviene per flusso di cassa e non per valuta).

IL RESPONSABILE
Arch. Guglielmo D. Carnaroli

Pagina 2 di 2

Servizio Edilizia Privata - Largo Aldo Moro 12 - 61121 Pesaro Tel. 07213871 - Fax - 0721387470
email: servizioediliziaprivata@comune.pesaro.pu.it - pec comune.pesaro@marche.it