

RELAZIONE IMMOBILIARE PER STIMA

CURATORE DOTT. PIERGIORGIO MORGANTI



Ubicazione: Comune di Pesaro Strada dei Pioppi civ. 14.

Censito al N.C.E.U. al foglio 31 di Pesaro particella 386 sub. 108

Provincia di Pesaro-Urbino

Proprietà: "

Pesaro 14 Marzo 2023

Il tecnico  
Geom. Giuseppe Pari

1



## INDICE

### A) PREMESSA

#### *Parte 1 – Identificazione e descrizione del bene*

- 2 Caratteristiche dell'edificio
3. Descrizione immobile subalterno 108 di proprietà " [REDACTED]
- 4 Dati urbanistici
- 5 Stato di possesso e provenienza
- 6 Verifica Urbanistica ed Edilizia
- 7 Calcolo consistenza

#### *Parte 2- Processo di valutazione*

- 8 Scelta di criterio di stima
- 9 Determinazione del più probabile valore di mercato
10. Processo di valutazione e stima subalterno 108 di proprietà " [REDACTED]
- 11 Conclusioni generali
- 12 Descrizione Allegati
  - 1) Documentazione fotografica
  - 2) Visura e planimetria
  - 3) Estratto di mappa catastale e stralcio P.R.G.
  - 4) Legittimità Urbanistica



## 1. Premessa

Il Sottoscritto Geom. Giuseppe Pari con Studio Tecnico in Pesaro Via Agostini, 30 iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro-Urbino al numero 1059 redige la presente valutazione immobiliare su incarico conferitogli dal Dott. Piergiorgio Morganti residente nel medesimo Comune in Via Degli Abeti civ. 36 in qualità di Curatore fallimento " [REDACTED]".  
Tale incarico prevede espressamente la richiesta di determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione industriale/opificio in comune di Pesaro Strada dei Pioppi civ. 14. Effettuate le opportune verifiche presso l'ufficio tecnico settore edilizia privata del comune e il Catasto fabbricati di Pesaro, per espletare l'incarico ricevuto è stato effettuato sopralluogo in sito per meglio verificare lo stato di fatto dei luoghi. Non è stato ritenuto necessario dalla ditta incaricante invece, ispezione ipotecaria degli immobili oggetto di valutazione presso la Conservatoria dei RR.II. Accertare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene conviene quanto segue;

### **Parte 1- Identificazione e descrizione del bene**

#### 2. Caratteristiche dell'edificio

L'edificio risale come epoca di costruzione al 1995, si eleva su di un unico piano fuori terra e costituisce un totale complessivo di 07 unità immobiliari a destinazione commerciale/industriale in aggiunta ad altre unità facenti parte di separato blocco gemello costituente un complesso immobiliare di due manufatti. L'edificio in oggetto si configura come parzialmente prefabbricato; presenta pilastri e travi in calcestruzzo armato vibrato su fondazioni a plinti con cordoli incrociati, copertura con travi reticolati in acciaio portanti in intradosso una lastra prefabbricata in cemento fonoisolante tipo CEMBONIT con sovrastante isolamento in lana di roccia, camera d'aria e manto di copertura in alluminio preverniciato con lastre di tipo gracato, I tamponamenti a pannelli orizzontali e dello spessore di cm. 16 intonacati sono del tipo a sandwich adeguatamente coibentati, il solaio di calpestio è in calcestruzzo gettato in opera, infissi esterni in alluminio e vetro antisfondamento, portoni carrabili sezionabili in lamiera zincata preverniciata a sandwich con interposta lana di roccia, prospetti intonacati e tinteggiati. L'architettura dell'edificio è ordinaria, a disegno semplice, con finiture esterne in buono stato di conservazione. Il lotto è di libero accesso e privo di delimitazioni. L'edificio è situato in posizione periferica ma strategica per l'attività industriale in prossimità del casello autostradale di Pesaro e gode di ottima viabilità e visibilità. Le tre unità immobiliari oggetto della presente valutazione e di seguito descritte, sono ubicate tutte all'interno del medesimo fabbricato denominato "A" e si configurano come unico immobile.

#### 3. Descrizione immobile subalterno 108 di proprietà "LEONI S.R.L.-IN LIQUIDAZIONE"

L'immobile è situato in Strada dei Pioppi s.n.c. del Comune di Pesaro e risulta censito al Catasto Fabbricati al foglio 31 di Pesaro particella 386 sub. 108 Zona Cens. 2 Categoria D/7 con rendita catastale di € 1.322,13 L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al piano terra e gode di accesso pedonale/carrabile sul retro del fabbricato raggiungibile da spazio di manovra comune. Confina per tre lati con altre unità immobiliari industriali/commerciali e per un solo lato con l'esterno. La proprietà, adibita a sala di posa fotografica (artigianato di servizio), si configura



internamente priva di divisori e ostacoli strutturali centrali, presenta un'altezza interna variabile di ml 7,45 nel punto massimo e ml 6,85 nel punto minimo misurata all'intradosso del solaio di

copertura e risulta direttamente comunicante con il subalterno 93 per mezzo di ampia apertura con infisso scorrevole. A ridosso della parete opposta all'ingresso è presente un soppalco metallico destinato a deposito merce di vario genere con altezza della superficie inferiore soppalcata pari a ml 2,70 mentre l'altezza superiore termina all'intradosso del solaio di copertura. La quota del piano di calpestio dell'unità immobiliare segue l'andamento della quota esterna e pertanto, al fine di non creare un dislivello dentro/fuori, in fase di costruzione si è costituita una differenziazione di quote che divide l'intero fabbricato su due differenti livelli per una differenza pari a cm 73. A collegamento con l'adiacente subalterno 93 e precisamente in prossimità del collegamento interno, insiste una grande piattaforma elevatrice pneumatica a compensare il dislivello di quote tra le due unità. Un grande accesso carrabile posto sul retro e affacciato sullo spazio di manovra comune, permette l'accesso dei mezzi pesanti per il carico/scarico della merce. L'immobile presenta pavimentazione tipicamente industriale in calcestruzzo con spolvero di quarzo di colore rosso, solaio di copertura con travi reticolari in acciaio portanti in intradosso una lastra prefabbricata in cemento fono isolante tipo CEMBONIT con sovrastante isolamento in lana di roccia, camera d'aria e manto di copertura in alluminio preverniciato con lastre di tipo grecato, i portoni sono del tipo carrabile e sezionabili in lamiera zincata preverniciata a sandwich. L'unità immobiliare è dotata del solo impianto elettrico del tipo industriale con contatore autonomo con sviluppo 35kw oltre impianto di sicurezza. Attualmente la proprietà risulta in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile, di proprietà "[REDACTED]" per quanto comunicatomi, risulta attualmente locato alla ditta "[REDACTED]" ed utilizzato secondo la propria destinazione d'uso. In fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità urbanistiche pregiudizievoli alla commerciabilità del bene, quale la realizzazione di soppalco metallico privo di titolo abilitativo. Tali difformità per quanto informatomi, sono imputabili alla precedente società "[REDACTED]" che ha eseguito gli abusi nell'anno 1995. Da verifica del regolamento edilizio e delle norme tecniche di attuazione del Comune di Pesaro è emerso in effetti, che le opere di cui sopra risultano comunque regolarizzabili secondo le disposizioni urbanistiche vigenti e nello specifico è ammesso il mantenimento del soppalco.

#### **4. Dati urbanistici**

Urbanisticamente il PRG vigente individua l'area in zona D3.= sub sistema L2 dove 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. Il sistema dei luoghi centrali è caratterizzato dalle destinazioni d'uso principali "Servizi e attrezzature" (S) e "Attività terziarie" (T), con le limitazioni stabilite all'interno di ciascun sub-sistema. Sono altresì consentite "Residenze" (R), con le limitazioni stabilite all'interno di ciascun sub-sistema e "Spazi scoperti" (P, V). Sono escluse le "Attività agricole" (A). Il sub-sistema L2 identifica la parte di città come luogo centrale a scala urbana. I



luoghi centrali sono aree di concentrazione di attività commerciali, di servizio, amministrative, dello spettacolo e del culto con la comune caratteristica di attrarre flussi di persone; essi rivestono spesso per la collettività un valore simbolico. Entro il sistema dei luoghi centrali il Piano garantisce la presenza di aree pedonali o parzialmente pedonalizzate, l'eliminazione delle barriere architettoniche ed un'efficiente organizzazione del trasporto pubblico e della circolazione nonché la dotazione di adeguate aree di parcheggio per automobili, cicli e motocicli. Il sistema è caratterizzato da un'alta percentuale di aree e percorsi pedonali: essi assumono il ruolo di spazio collettivo e di collegamento tra spazi collettivi e debbono essere costruiti facendo ricorso a materiali idonei. Nel sistema dei luoghi centrali è necessario prevedere: sistemi di abbattimento degli inquinanti; sistemi di smaltimento e depurazione delle acque meteoriche, isole ecologiche per la raccolta e lo stoccaggio temporaneo dei rifiuti; barriere verdi antirumore; aree verdi di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico e degli effetti sul microclima prodotti dalle aree impermeabilizzate. Il sub-sistema L2 comprende le aree di maggiore concentrazione di funzioni commerciali, direzionali e di servizio per la città ed è caratterizzato per almeno il 70% della Sn dalle destinazioni d'uso principali: "Attività terziarie" (T) limitatamente a: Tc – esercizi di vicinato, medie strutture (fatte salve, in ogni caso, le previsioni contenute nel P.T.C.), strutture commerciali per la vendita all'ingrosso, strutture per mostre o esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, sale da ballo, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari; Tr – alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli, pubblici esercizi e sale da ballo; Tu – uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie. "Servizi e attrezzature" (S) con esclusione di: Sc – servizi cimiteriali; Sh – ospedali. Con esclusione delle aree poste tra Santa Maria delle Fabbre e la Campanara in località Torracchia, sono ammesse le "Residenze" (R) purché localizzate ai piani superiori degli edifici. Sono altresì consentiti "Spazi scoperti" (P,V) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M). Sono escluse le "Attività agricole" (A) e le "Attività industriali e artigianali" (I). Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati la percentuale di terreno permeabile non dovrà essere inferiore al 25% della Sf.

##### **5. Stato di possesso e provenienza**

-L'immobile identificato con il subalterno 108 alla particella 386 del foglio 31 di Pesaro, risulta intestato alla società " [redacted] " e sede in [redacted] per la quota di 1/1; divenuta proprietaria per trasferimento di sede e modifica della denominazione sociale ex " [redacted] " con atto pubblico del 25.02.2021 repertorio 31260 a rogito Notaio Rossi Luisa.

##### **6. Verifica urbanistica ed Edilizia**

Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità edilizia degli immobili oggetto di perizia, lo scrivente ha svolto indagini presso il competente Ufficio Tecnico comunale di Pesaro accertando che il fabbricato di cui trattasi è stato costruito mediante concessione edilizia n. 162 del 09.04.1992, 1^ variante n. 341 del 25.08.1994, 2^ variante n. 280 del 27.06.1995, concessione edilizia n. 104 del 22.03.1999. Autorizzazione di abitabilità e agibilità ottenuta in data 23.01.1996 con n. 15.

## 7. Calcolo consistenza

Per quanto concerne la consistenza delle unità immobiliari, le superfici sono state rilevate al lordo delle murature dalle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate in scala originale, dall'elaborato grafico allegato al progetto di costruzione e verifica a campione in loco eseguita il giorno del sopralluogo.

Foglio 31 di Pesaro particella 386 sub. 108

Piano Terra	-sala posa fotografica	mq. 261,90
Piano Soppalco	-deposito	mq. 47,85

## **Parte II – Processo di valutazione**

### 8. Scelta di criterio di stima

Per l'attribuzione del più probabile valore di mercato del fabbricato sopradescritto, la metodologia adottata è quella sintetica con procedimento di stima mono-parametrico per confronto diretto di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di recenti operazioni di compravendita e facenti parte dello stesso comprensorio, nonché i valori di zona rilevati dall'osservatorio del mercato immobiliare.

### 9. Determinazione del più probabile valore di mercato

Alla luce di quanto esposto, per la valutazione del bene sarà utilizzata la metodologia denominata "procedimento monoparametrico": questo procedimento si basa sulla comparazione, pertanto richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi i beni. I prezzi di riferimento, si riferiscono a beni per quanto possibile simili a quelli oggetto di valutazione verificati in tempi prossimi alla data della presente stima. Il parametro utilizzato è la Superficie Utile Lorda.

Il valore stimato con il procedimento sintetico sulla base degli elementi di valutazione di cui sopra sono tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) redatto dall'Agenzia delle Entrate – Territorio e considerando l'immobile in normale stato conservativo; nonché dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali e relativamente alla banca dati del Borsino Immobiliare le cui rilevazioni riguardano i prezzi medi di compravendita, alle normali condizioni di mercato e non influenzate da situazioni/valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinaria età. I dati forniti da Borsino Immobiliare sono forniti esclusivamente da banche dati ufficiali ( Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI). Viste le condizioni intrinseche ed estrinseche del manufatto oggetto di stima, sono stati presi in considerazione solamente il valore medio e massimo di mercato ai quali appartiene decisamente il bene stesso. Il valore invece rilevato



dei prezzi reali correnti in zona per immobili in vendita aventi caratteristiche simili e giustificati alla tabella sotto indicata:

VALORI DI MERCATO RILEVATI DA PREZZI REALI DI ZONA	Valore
Unità immobiliare simile Via G. Pierini di sup. mq 1800,00. Prezzo €. 900.000,00	€.500,00
Unità immobiliare simile Str. Montefeltro di sup. mq. 2.915,00. Prezzo €. 1.313.000,00	€.450,43
Unità immobiliare simile Str. Montefeltro di sup. mq 3.562,00. Prezzo €. 1.415.000,00	€. 397,25
Valore medio di mercato unitario al mq	€. 449,08

10, Processo di valutazione e stima sub. 108

VALUTAZIONE E STIMA SINTETICA SUB. 108 con procedimento mono-parametrico

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda mq	Coeff. Dest k%	Superficie commerciale mq
Sala posa fotografica P.T.	261,90	100	261,90
Deposito P. soppalco	47,85	80	38,28
Superficie commerciale totale, mq			300,18

VALORI DI MERCATO RILEVATI DA FONTI UFFICIALI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€/mq 225,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€/mq 450,00
Valore minimo FIAIP Pesaro e Urbino 2020	€/mq 250,00
Valore massimo FIAIP Pesaro e Urbino (2020)	€/mq 600,00
Valore medio Borsino Immobiliare	€/mq 250,74
Valore massimo Borsino Immobiliare	€/mq 324,04

Il valore stimato con il procedimento sintetico sulla base degli elementi di valutazione di cui sopra sono tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) redatto dall'Agenzia delle Entrate – Territorio e considerando l'immobile in normale stato conservativo; nonché dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali e relativamente alla banca dati del Borsino Immobiliare le

cui rilevazioni riguardano i prezzi medi di compravendita, alle normali condizioni di mercato e non influenzate da situazioni/valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinaria età. I dati forniti da Borsino Immobiliare sono forniti esclusivamente da banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia e ABI). Viste le condizioni intrinseche ed estrinseche del manufatto oggetto di stima, sono stati presi in considerazione solamente il valore medio e massimo di mercato ai quali appartiene decisamente il bene stesso. Il valore invece rilevato dei prezzi reali correnti in zona per immobili in vendita aventi caratteristiche simili e giustificati alla tabella sotto indicata:

VALORI DI MERCATO RILEVATI DA PREZZI REALI DI ZONA	Valore
Unità immobiliare simile Via G. Pierini di sup. mq 1.800,00. Prezzo 900.000,00	€. 500,00
Unità immobiliare simile Str. Montefeltro di sup. mq 2.915,00. Prezzo 1.313.000,00	€. 450,43
Unità immobiliare simile Str. Montefeltro di sup. mq 3.562,00. Prezzo 1.415.000,00	€. 397,25
Valore medio di mercato unitario al mq	€. 449,08

Alla luce di quanto esposto nelle tabelle e tenendo conto delle concrete possibilità di realizzo, posizione, potenzialità del bene, dimensione, stato di manutenzione, l'adiacente viabilità e il tipo di costruzione oggetto di valutazione che si caratterizza dai precedenti per una superficie ancora inferiore e pertanto di maggiore appetibilità commerciale si ritiene giusto ed equo applicare un valore di mercato incrementato ulteriormente del 10% pari a 545,00 €/mq nello stato di fatto in cui si trova. Alla luce di quanto sopra si determina quindi il seguente valore commerciale di 545,00 €/mq. Accertato il prezzo di mercato, ne consegue quanto sotto indicato:

V.m. unità immobiliare sub. 108 = valore di mercato unitario al mq \* sup. commerciale

V.m. unità immobiliare sub. 108 = €. 545,00 \* mq. 300,18 = €. 163.598,10

Il valore può variare tra 10 – 15 % secondo l'interesse dell'acquisto.

Di seguito si applicano le opportune correzioni ed adeguamenti per rendere l'immobile privo di vizi; nello specifico l'ammontare in termini economici di servizi professionali e relativi oneri a legittimare urbanisticamente e catastalmente le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo. Alla luce di quanto esposto segue stima delle spese e oneri previsti:

- Reperimento della legittimità urbanistica e catastale presso gli enti preposti. €. 200,00
- Spese per la redazione di pratica edilizia architettonica in sanatoria per il mantenimento della superficie soppalcata. €. 2000,00



- Spese per la redazione di pratica strutturale per la dimostrazione del rispetto della normativa sismica.	€. 1500,00
- Sanzione amm. Comunale per le opere realizzate senza titolo abilitativo.	€. 1000,00
- Aggiornamento delle planimetrie catastali successivamente all'ottenimento della pratica in sanatoria compreso spese di presentazione.	€. 400,00
- Per spese generali previste calcolate forfettariamente.	€. 410,00
Totale	€. 5.510,00

Al conferimento a procedere, unitamente alla presentazione della pratica strutturale, si attiva di parte Provinciale, la segnalazione alla Procura della Repubblica Italiana della ditta committente, alla quale sarà applicata una sanzione amministrativa pecuniaria attualmente non quantificabile ed a conversione della pena inflitta per abuso edilizio. Alla luce di quanto sopra esposto e dall'analisi dei prezzi ricavati dalla stima sintetica/comparativa, Valore equo stimato = valore da stima sintetica al quale andrà detratta la sommatoria di opere, servizi professionali e relativi oneri e dare l'immobile privo di vizi.

Valore equo finale stimato = €. 163.598,10 - €. 5.510,00 = €. 158.088,10 privo di vizi
--

#### RIEPILOGO sub. 108

V.m. u.i. sub 108 (valore finale da stima sintetica)	€. 163.598,10
--	---------------

Per regolarizzazione edilizia e catastale:	€. (-)5.510,00
Valore equo finale stimato privo di vizi:	€. 158.088,10

#### CONCLUSIONI sub. 108

Sulla base di quanto richiesto per l'unità immobiliare di cui trattasi, il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad Euro 163.598,10 esaminato nella situazione di fatto in cui si trova, mentre il più probabile valore di mercato dello stesso immobile messo nella condizione di poter essere immesso sul mercato e quindi privo di vizi pregiudizievoli alla vendita risulta essere pari ad €. 158.088,10.

## 11. Conclusioni generali

Di seguito viene riepilogato il più probabile valore di mercato dell' immobili oggetto della presente valutazione di stima immobiliare:

-Subalterno 108 di proprietà "[REDACTED]" €. 158.088,10

Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale attribuita.

Redatto e sottoscritto in Pesaro

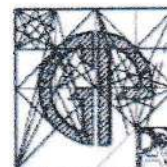
Pesaro 14 Marzo 2023

  
Il Perito  
Giuseppe Pisciotti



**ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Visura e planimetria
- 3) Estratto di mappa catastale e stralcio P.R.G.
- 4) Legittimità Urbanistica

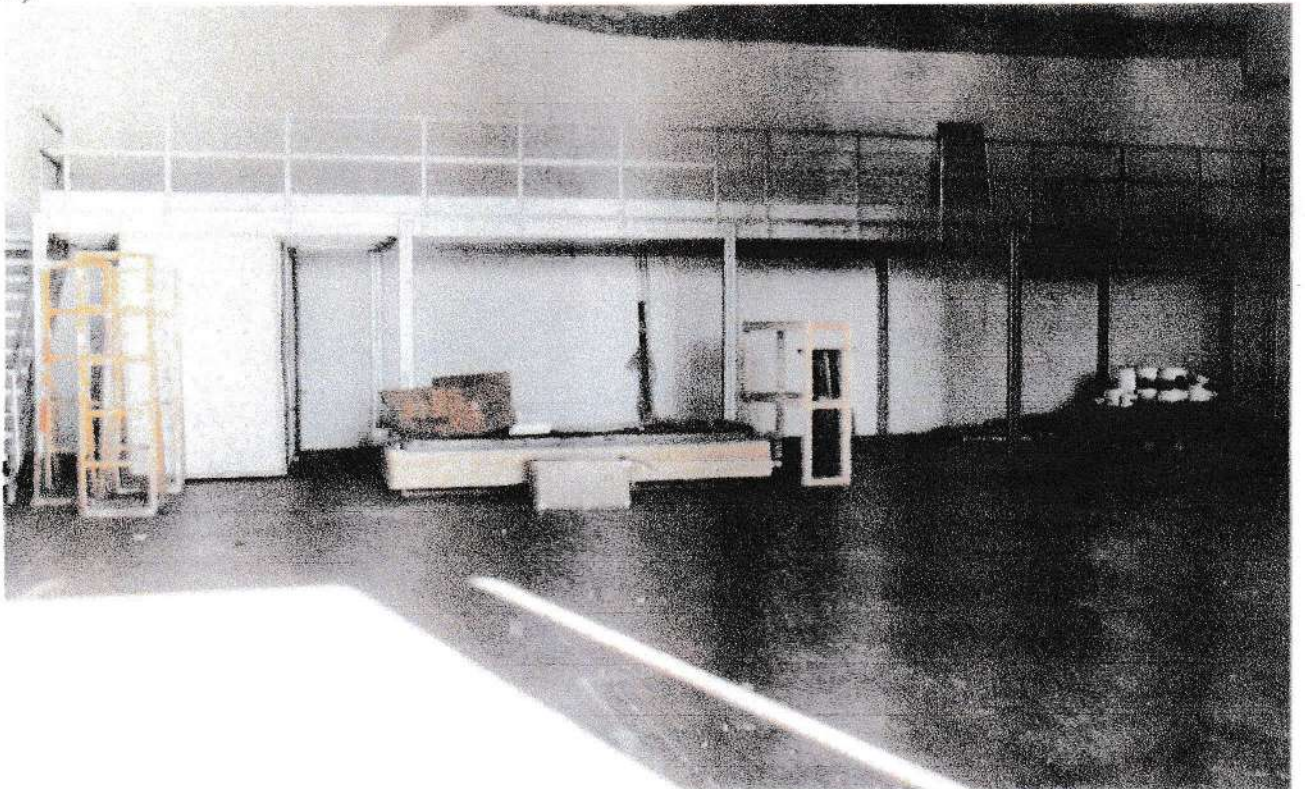


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1) FOTO

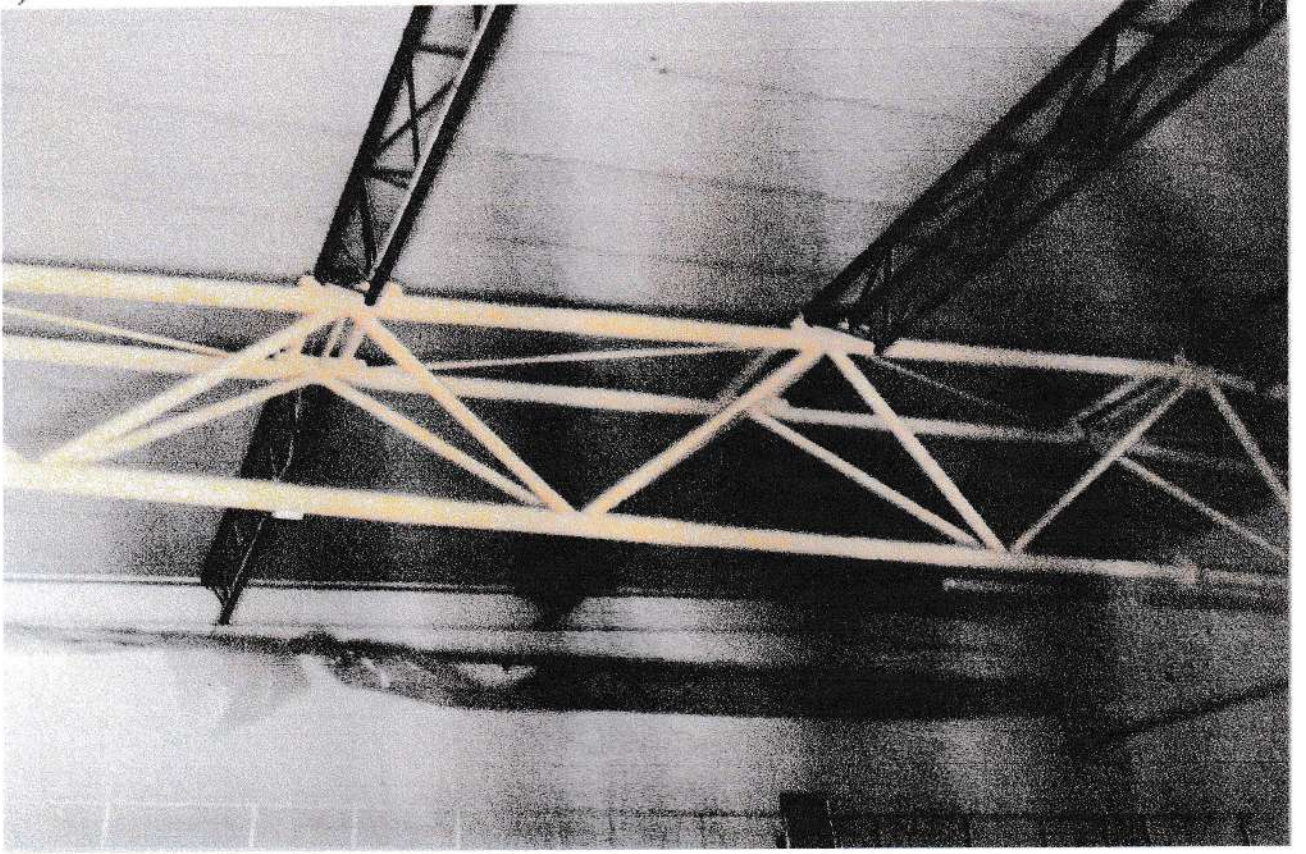


2)





3)





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

Data: 13/04/2021 - Ora: 11.58.01 Fine  
Visura n.: T178774 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2021

**Dati della richiesta**  
Comune di PESARO ( Codice: G479)  
Provincia di PESARO E URBINO  
Foglio: 31 Particella: 386 Sub.: 108

**Catasto Fabbricati**  
Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	31	386	108	2		D/7				Euro 1.322,13 L. 2.560.000	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/05/1999 in atti dal 24/05/1999 (n. C01871.1/1999)

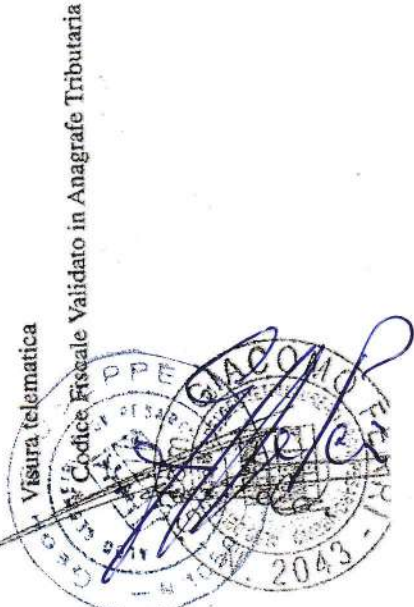
Indirizzo: STRADA DEI PIOPPI piano: T;  
Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

**INTESTAIO**

N. [REDACTED] **DATI ANAGRAFICI**  
 CODICE FISCALE 00972040414\* **DIRITTI E ONERI REALI**  
 (1) Proprietà per 1/1  
**DATI DERIVANTI DA** INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/2021 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/02/2021 Repertorio n.: 31260 Rogante: ROSSI LUISA Sede: PESARO  
 Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (n. 1904.1/2021)

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G479 - Sezione E - Foglio 31 - Particella 386

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





MODULARIO  
R. E. D. 437

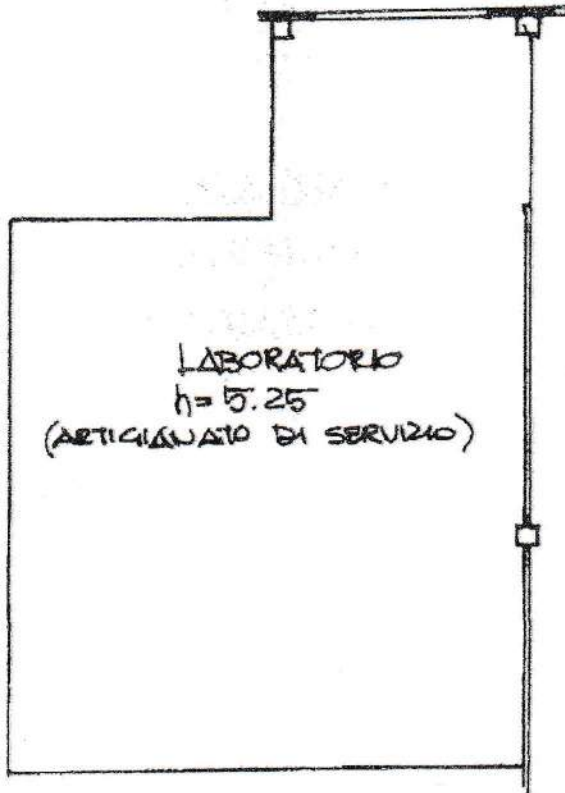


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PESARO <sup>\*Scala originale non disponibile\*</sup> via DEI PIOPPI civ. ....



ORIENTAMENTO



Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
in planimetria in atti

Compilata dal INGEGNERE  
(Titolo, cognome e nome)  
ABRAHO FENICI

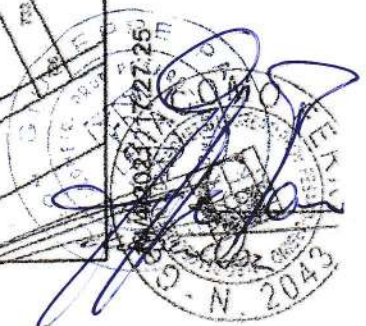
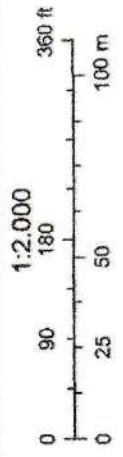
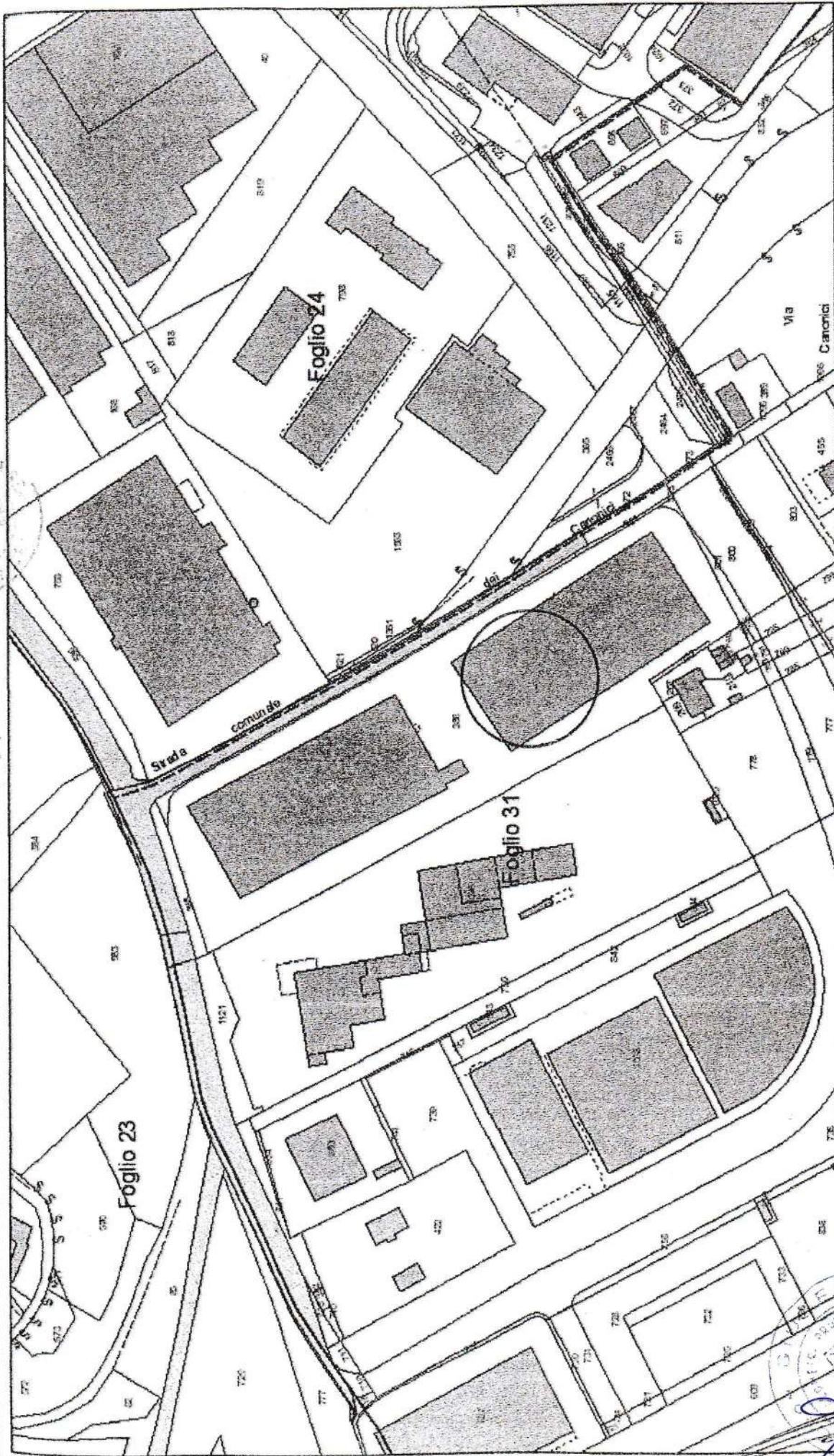
Identificativi catastali  
presentazione: 24/05/1999 - Data: 07/04/2021 - n. T48314 - Richiedente: FRRGCM88M14G479D  
e scheda n. 105 - Formato di acquisizione 105

Iscritto all'albo degli INGEGNERI  
(n. 297) - Formato stampa testo A4 (210x297)  
data ..... Firma [Signature]

Stamp: GIUSEPPE RACOMI  
Stamp: RISERVATO ALL'UFFICIO  
Stamp: N. 2043  
Handwritten signature and other markings.

Orientamento al 07/04/2021 - Comune di PESARO (G479) - < Foglio: 31 - Particella: 386 - Subalterno: 108 >











Comune di Pesaro  
Settore Urbanistica - Edilizia Privata

162

Pratica n. 268 1992

Concessione n. \_\_\_\_\_

Pesaro, li \_\_\_\_\_ 9 APR. 1992

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. \_\_\_\_\_

registrata al Prot. Gen. n. 42092/5025 Prot. Spec. n. 8800/978 con la quale si chiede la concessione per la esecuzione di costruzione di due fabbricati composti complessivamente da quattro unità immobiliari indipendenti e da un piano interrato ad uso autorimessa da erigersi in Via Degli Abeti ang. Via Dei Pioppi.  
Destinazione: Commerciale.  
(P.31 Mappale 50 - 236/a).

in conformità al progetto allegato alla domanda stessa, redatto dal 1° Ing. Penici Abramo

Visto il parere dell'Ufficiale sanitario n. 7746/533 in data 8/11/91

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico;

Visto il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_;

Visto il nulla osta della Regione Marche, ai sensi della legge 29.6.1939, n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

Vista la documentazione prodotta ai fini del possesso della qualifica di imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 9, 1° comma, lettera a) della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto che la Commissione Edilizia ha espresso, nella seduta del 18/3/92, parere presso atto delle quattro unità immobiliari, in ordine alla dotazione dei parcheggi, si esprime parere favorevole con esclusione di attività commerciali di supermercato.

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto il nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco n. 203 in data 4/2/92

Visto il parere della IK<sup>a</sup> Circostrizione in data 19/12/91

Preso atto che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo di concessione.







COMUNE  
DI  
PESARO

SETTORE URBANISTICA  
SERV. EDILIZIA PRIVATA

CONCESSIONE N. 341

pratica n. 268/92  
prot.n. 23451/4711

Pesaro, 25 AGO. 1994

### CONCESSIONE EDILIZIA

rilasciata a: [redacted]

per:

nuova costruzione;

1° variante al progetto approvato con C.E. n. 162 del 9/4/92.

relativa all'immobile sito in Pesaro, Via dei Pioppi angolo via degli Abeti;  
Dati catastali: F. 31 mappali 236, 50.  
destinazione di progetto: commerciale - deposito.

### IL SINDACO

Vista la domanda inoltrata il 14/06/94 integrata il / / da:  
Fiocco S.r.l. - Via Giolitti 20  
in qualità di: proprietaria;  
con sede in: Via Mameli 42 c/o Ing. [redacted]  
con allegato il progetto redatto da: [redacted]

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario n. 4723/217 del 8/6/94;  
Visto il parere dell'Ufficio;

Visto che la Commissione Edilizia ha espresso, nella seduta del 27/07/94 parere:  
favorevole .

Visto il Regolamento Edilizio e le vigenti norme urbanistiche;  
Vista la Legge Urbanistica 17/8/42 n. 1150, la L.6/8/67 n. 765 e la L. 28/2/77 n.10;

fatti salvi i diritti di terzi, CONCEDE alla Ditta richiedente la facoltà di eseguire i lavori secondo il progetto allegato, quale parte integrante del presente atto.

#### CONTRIBUTI:

dovuti ai sensi art. 3 della L. 28/1/77 n. 10, determinati in base alla delibera di C.C. numero 459 del 19/2/92:

- onere di urbanizzazione primaria Lire: //
  - onere di urbanizzazione secondaria Lire: //
  - costo di costruzione Lire: 211.200.121(\*)
- (\*) L'importo annulla e sostituisce quello riportato nella concessione n. 162 del 9/4/92.

Le modalità di pagamento dei contributi concessori sono indicate nella comunicazione di approvazione del progetto.





COMUNE  
DI  
PESARO

SETTORE URBANISTICA  
SERV. EDILIZIA PRIVATA

CONCESSIONE N. 280

pratica n. 268/92  
prot. n. 9719/2194

Pesaro, 27 GIU. 1995

### CONCESSIONE EDILIZIA

rilasciata a: [redacted]

per:

completamento lavori già approvati con C.E. n. 162 del 9/4/92 e 341 del 25/8/94.  
Unitamente al completamento si apportano anche modifiche interne, prospettiche e di destinazione.

relativa all'immobile sito in Pesaro, Via dei Pioppi;

Dati catastali: F. 31 mappali 236, 50;

destinazione di progetto: negozio - deposito - artigianato di servizio;

### IL SINDACO

Vista la domanda inoltrata il 04/03/95 integrata il / / da:  
Fiocco S.r.l. - Via Giolitti, 20  
in qualità di: proprietaria;  
con sede in: Viale Mameli, 42 c/o [redacted]  
con allegato il progetto redatto da [redacted]

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario n. 1.1368/95 del 3/3/95;  
Visto il parere dell'Ufficio;

Visto che la Commissione Edilizia ha espresso, nella seduta del 17/05/95 parere:  
favorevole.

Visto il Regolamento Edilizio e le vigenti norme urbanistiche;  
Vista la Legge Urbanistica 17/8/42 n. 1150, la L. 6/8/67 n. 765 e la L. 28/2/77 n. 10;

fatti salvi i diritti di terzi, CONCEDE alla Ditta richiedente la facoltà di eseguire i lavori secondo il progetto allegato, quale parte integrante del presente atto.

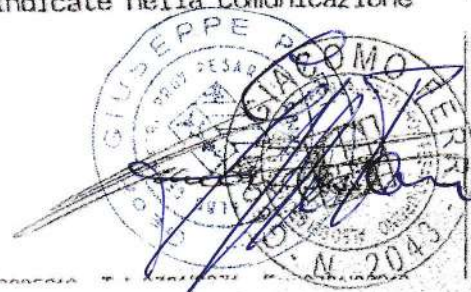
#### CONTRIBUTI

dovuti ai sensi art. 3 della L. 28/1/77 n. 10, determinati in base alla delibera di G.C. numero 2591 del 13/12/94:

- onere di urbanizzazione primaria Lire: 214.497.077 (\*)
- onere di urbanizzazione secondaria Lire: 211.036.332 (\*)
- costo di costruzione Lire: 149.561.011 (\*)

(\*) Gli importi così definiti sostituiscono quelli riportati nelle precedenti concessioni n. 162/92 e 341/94.

Le modalità di pagamento dei contributi concessori sono indicate nella comunicazione di approvazione del progetto.







Comune di Pesaro  
SETTORE URBANISTICA-AMBIENTE  
SERV. CONCESSIONI-CONTROLLI EDILIZIO

pratica n.129/99 (posizione) -  
prot.n.2850

(domanda n. 990199).

CONCESSIONE N. **104**  
Pesaro, 22 MAR. 1999

rilasciata a: [redacted]  
per lavori di: [redacted]  
cambio di destinazione di porzione di fabbricato, da commerciale ad  
artigianale, mediante modifiche distributive interne  
ubicazione: STRADA DEI PIOPPI,  
dati catastali: foglio 31, mappali nn. 386,  
destinazione: commerciale - artigianale

IL DIRETTORE DI SETTORE

Vista la domanda inoltrata il 28/01/1999, da:

[redacted]  
61100 PESARO,  
con allegato il progetto redatto da:

[redacted]  
Visto il parere dell'Ufficio;  
Visto che la Commissione Edilizia ha espresso nella seduta  
del 10/03/1999 parere: FAVOREVOLE -

Visto il Regolamento Edilizio e le vigenti norme urbanistiche;  
Vista la procedura di consultazione con la circoscrizione n. 5, ai  
sensi del regolamento del decentramento;  
Vista la legge Urbanistica 17/8/42 n. 1150, la L. 6/8/67 n. 765 e la  
L. 28/1/77 n. 10 nonché le successive modificazioni ed integrazioni;  
fatti salvi i diritti di terzi, CONCEDE alla Ditta richiedente la  
facoltà di eseguire i lavori secondo il progetto allegato, quale parte  
integrante del presente atto.

CONTRIBUTI

La concessione è rilasciata a titolo gratuito

PRESCRIZIONI SPECIALI: Fatto salvo il rispetto della L. 2/2/74 n. 64.

CONDIZIONI GENERALI E OBBLIGHI

I lavori dovranno essere iniziati entro il 19 GIU. 2000 pena la  
decadenza, ed ultimati entro tre anni dall'inizio.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al comune almeno 10 giorni  
prima. Contestualmente alla denuncia di fine lavori deve esserne data  
comunicazione al Comune.

Alla denuncia di inizio lavori devono essere comunicati i nominativi  
del Direttore dei lavori e dell'Esecutore dei lavori qualora non  
fossero stati indicati nella domanda o fossero variati. Deve risultare  
la firma di accettazione degli stessi.







Pratica n. 268/92

abitab

Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 15

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 9/9/95 dal Sig. DITTA [redacted] tendente ad ottenere l'autorizzazione di AGIBILITA' PARZIALE DEL CORPO A del NUOVO fabbricato COMMERCIALE sito in questo Comune, località TORRACCIA VIA DEGLI ABETI ANG. VIA DEI PIOPPI su area distinta in Catasto al F. 31 di PESARO mapp. 50-236 la cui COSTRUZIONE venne approvata con CONCESSIONI edilizie n. 162 del 9/4/92, N. 341 DEL 25/8/94, N. 280 DEL 27/6/95 E COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA' DEL 14/7/95;

Vista, ai sensi del D.P.R. 22/4/94 n. 425, la dichiarazione del Direttore dei Lavori in data 10/9/95 che certifica la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;

Vista la dichiarazione presentata per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, restituita dagli Uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione in data 18/7/95;

Visto il certificato di collaudo o il certificato di strutture ultimate, ai sensi della L. 2/2/74 n. 64 e successive modificazioni ed integrazioni, con l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte della Regione Marche - Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo - denuncia n. 1830/94 cod. VNIP 846/92 depositata il 7/11/94;

Viste le dichiarazioni di conformità degli impianti, o collaudi, ai sensi dell'art. 11 della L. 5/3/90 n. 46;

Vista la perizia giurata, ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14/6/89 n. 236, in data 15/7/95;

Vista la ricevuta n. 163 del 6/9/95 di Lire 82.500 quale tassa di concessione comunale;

Vista, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 28/6/77 n. 1052, la dichiarazione congiunta del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori in data 9/9/95, attestante la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune, relativa all'isolamento termico;

Vista la dichiarazione congiunta del progettista, costruttore e direttore dei lavori in data / con la quale si certifica la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata presso il Comune, nei casi previsti dal D.M. 23/11/1982, relativa alla climatizzazione degli edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali;





**AUTORIZZA**

Ad ogni effetto di legge l'AGIBILITA' dei locali sotto descritti:

- localizzazione: TORRACCIA, VIA DEGLI ABETI ANGOLO VIA DEI PIOPPI
- destinazione d'uso: COMMERCIALE (CORPO A)
- consistenza:

piani UNO

appartamenti /

vani utili ad abitazione /

vani utili ad altro uso 1 VANO COMMERCIALE, 1 VANO ARTIGIANATO DI SERVIZIO, CON ANNESSI 3 UFFICI AL P. TERRA

accessori 4 SERVIZI IGIENICI, 1 DISIMPEGNO, 1 ATTESA, 1 ARCHIVIO, 2 SPOGLIATOI ANTIBAGNO, 1 INGRESSO, 2 CENTRALI TERMICHE

L'autorizzazione d'uso dei locali destinati a negozi, laboratori, magazzini, ecc. non esime gli interessati dall'obbligo di provvedersi delle speciali autorizzazioni previste dalle apposite leggi e regolamenti comunali per l'esercizio delle singole attività.

Pesaro, li 23/1/1996

MD/ss  
CG



IL SINDACO

*[Handwritten signature]*

Dichiaro di aver ritirato la copia del presente permesso.

Pesaro, li 6 FEB. 1996

P.to

*[Handwritten signature]*

