

TRIBUNALE DI PESARO

REG.FALL. N. 22/2023

Giudice delegato: [REDACTED]

Curatore: Dott. Giuliano Cesarini

PERIZIA ESTIMATIVA DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI:

- 1) Lotti edificabili in Comune di Pesaro (PU) Loc. Vismara - Cattabrighe;
- 2) Immobile grezzo destinato a Uffici in Comune di Faenza (RA);

**ALLEGATO 1
DOCUMENTAZIONE CATASTALE
CON INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

Fermignano, li 02/05/2024

Il perito estimatore
(Dott. Arch. Giannetto Clini)

**GIANNETTO CLINI
ARCHITETTO**



LOTTO DI VENDITA N. 5

**TERRENO EDIFICABILE IN COMUNE DI PESARO, LOC. VISMARA-
CATTABRIGHE IDENTIFICATO COME LOTTO N. 9 DELLA LOTTIZZAZIONE
U.M.I. 8.9.2-8.9.3 – CATTABRIGHE**

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/04/2024

Dati identificativi: Comune di PESARO (G479E) (PS) Sezione PESARO
Foglio 14 Particella 932

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,45
agrario Euro 2,24

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 395 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 22/02/2011 Pratica n. PS0024640 in atti dal 22/02/2011 presentato il 15/02/2011 (n. 24640.1/2011)

> **Dati identificativi**

Comune di PESARO (G479E) (PS)
Sezione PESARO
Foglio 14 Particella 932

FRAZIONAMENTO del 22/02/2011 Pratica n.
PS0024640 in atti dal 22/02/2011 presentato il
15/02/2011 (n. 24640.1/2011)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 2,45
agrario Euro 2,24



Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 395 m²

FRAZIONAMENTO del 22/02/2011 Pratica n.
PS0024640 in atti dal 22/02/2011 presentato il
15/02/2011 (n. 24640.1/2011)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/12/2014 Pubblico ufficiale 
 Sede PESARO (PU) Repertorio n. 42672 -
UU Sede PESARO (PU) Registrazione Volume 1 n.
5167 registrato in data 23/12/2014 - VERBALE DI
ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 918.1/2015 -
Pratica n. PS0011975 in atti dal 10/02/2015



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

Data: 11/04/2024
Ora: 16:12:56
Numero Pratica: T305051/2024
Pag: 2 - Fine

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/04/2024

Dati identificativi: Comune di PESARO (G479E) (PS) Sezione PESARO

Foglio 14 Particella 937

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,05

agrario Euro 1,88

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 331 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 22/02/2011 Pratica n. PS0024640 in atti dal 22/02/2011 presentato il 15/02/2011 (n. 24640.1/2011)

> **Dati identificativi**

Comune di PESARO (G479E) (PS)

Sezione PESARO

Foglio 14 Particella 937

FRAZIONAMENTO del 22/02/2011 Pratica n. PS0024640 in atti dal 22/02/2011 presentato il 15/02/2011 (n. 24640.1/2011)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 2,05

agrario Euro 1,88



Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 331 m²

FRAZIONAMENTO del 22/02/2011 Pratica n. PS0024640 in atti dal 22/02/2011 presentato il 15/02/2011 (n. 24640.1/2011)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/12/2014 Pubblico ufficiale 
 Sede PESARO (PU) Repertorio n. 42672 -
UU Sede PESARO (PU) Registrazione Volume 1 n.
5167 registrato in data 23/12/2014 - VERBALE DI
ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 918.1/2015 -
Pratica n. PS0011975 in atti dal 10/02/2015



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

Data: 11/04/2024
Ora: 16:12:29
Numero Pratica: T304742/2024
Pag: 2 - Fine

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/04/2024

Dati identificativi: Comune di PESARO (G479E) (PS) Sezione PESARO
Foglio 14 Particella 971

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,59
agrario Euro 0,54

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 95 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 22/02/2011 Pratica n. PS0024640 in atti dal 22/02/2011 presentato il 15/02/2011 (n. 24640.1/2011)

> **Dati identificativi**

Comune di PESARO (G479E) (PS)
Sezione PESARO
Foglio 14 Particella 971

FRAZIONAMENTO del 22/02/2011 Pratica n.
PS0024640 in atti dal 22/02/2011 presentato il
15/02/2011 (n. 24640.1/2011)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,59
agrario Euro 0,54



Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 95 m²

FRAZIONAMENTO del 22/02/2011 Pratica n.
PS0024640 in atti dal 22/02/2011 presentato il
15/02/2011 (n. 24640.1/2011)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/12/2014 Pubblico ufficiale 
 Sede PESARO (PU) Repertorio n. 42672 -
UU Sede PESARO (PU) Registrazione Volume 1 n.
5167 registrato in data 23/12/2014 - VERBALE DI
ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 918.1/2015 -
Pratica n. PS0011975 in atti dal 10/02/2015



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

**Data: 11/04/2024
Ora: 16:13:23
Numero Pratica: T305358/2024
Pag: 2 - Fine**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/04/2024

Dati identificativi: Comune di PESARO (G479E) (PS) Sezione PESARO
Foglio 14 Particella 972

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,29
agrario Euro 2,10

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 370 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 22/02/2011 Pratica n. PS0024640 in atti dal 22/02/2011 presentato il 15/02/2011 (n. 24640.1/2011)

> **Dati identificativi**

Comune di PESARO (G479E) (PS)
Sezione PESARO
Foglio 14 Particella 972

FRAZIONAMENTO del 22/02/2011 Pratica n.
PS0024640 in atti dal 22/02/2011 presentato il
15/02/2011 (n. 24640.1/2011)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 2,29
agrario Euro 2,10



Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 370 m²

FRAZIONAMENTO del 22/02/2011 Pratica n.
PS0024640 in atti dal 22/02/2011 presentato il
15/02/2011 (n. 24640.1/2011)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/12/2014 Pubblico ufficiale 
 Sede PESARO (PU) Repertorio n. 42672 -
UU Sede PESARO (PU) Registrazione Volume 1 n.
5167 registrato in data 23/12/2014 - VERBALE DI
ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 918.1/2015 -
Pratica n. PS0011975 in atti dal 10/02/2015

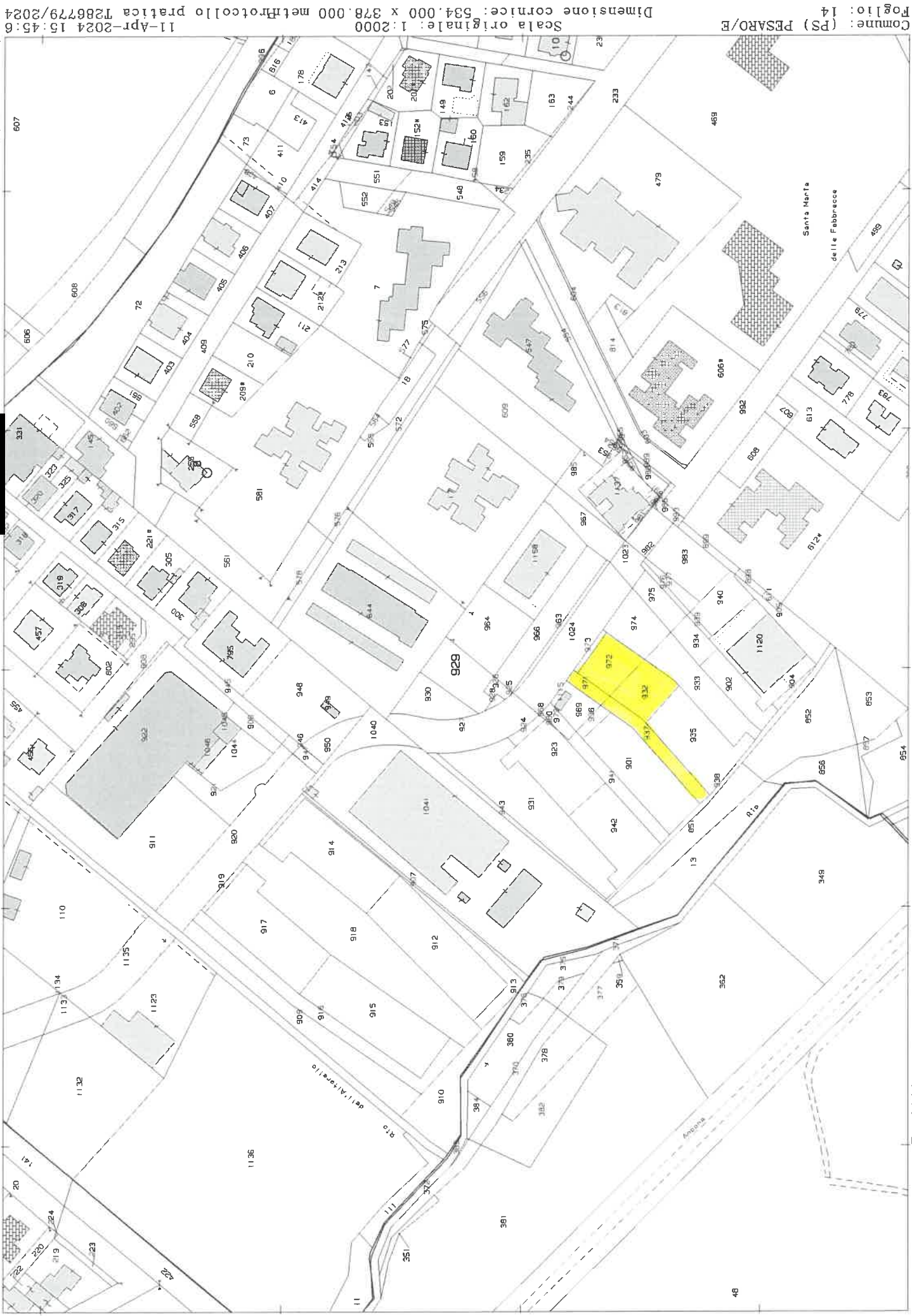


Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/04/2024
Ora: 16:12:43
Numero Pratica: T304912/2024
Pag: 2 - Fine

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



N=20900

E=18000

1 Particella: 929

Comune: (PS) PESARO/E

Foglio: 14

Scala originale: 1:2000

11-Apr-2024 15:45:6
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T286779/2024

TRIBUNALE DI PESARO

REG.FALL. N. 22/2023

Giudice delegato: [REDACTED]

Curatore: Dott. Giuliano Cesarini

PERIZIA ESTIMATIVA DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI:

- 1) Lotti edificabili in Comune di Pesaro (PU) Loc. Vismara - Cattabrighe;
- 2) Immobile grezzo destinato a Uffici in Comune di Faenza (RA);

**ALLEGATO 3
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

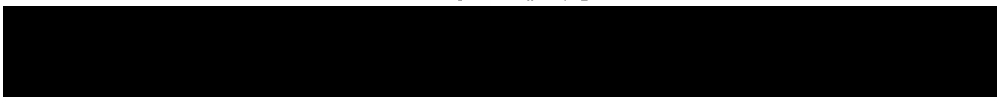
Fermignano, li 02/05/2024

Il perito estimatore

(Dott. Arch. Giannetto Clini)



**GIANNETTO CLINI
ARCHITETTO**





Ind. Class. 2024_6.1/4

PG: n.

Pesaro 12 Febbraio 2024

C_16-24.doc

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 acquisita in data 31.01.2024, prot. n. 12598, inoltrata dall’Arch. CLINI Giannetto (CTU -Tribunale di Pesaro), relativamente ai terreni siti in Pesaro, località Vismara - Cattabrighe, Comune Censuario di Pesaro, F. 14, mappali **912, 914, 915, 916, 917, 929, 964, 971, 972, 932, 937, 938, 935, 899, 939, 940, 976, 977, 983, 993**, così come risultano evidenziati negli estratti di mappa allegati alla domanda;

Visto il Decreto del Sindaco n. 20 del 23.12.2022 di conferimento dell’incarico di Direzione del “Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale”, dal 01.01.2023 per la durata del mandato amministrativo del Sindaco;

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, che definiscono i mappali di cui in premessa come segue:

Il mappale 938 ricade all’interno della Zona Omogenea (F) – Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale del Sub Sistema V3.1 (connessioni interambientali: affluenti dei corsi d’acqua principali), con un progetto del suolo a fascia ripariale, di cui alle NTA del PRG.

Si evidenzia altresì che ricorrono le condizioni per l’applicazione del combinato disposto degli artt. 9 del DPR 327/2001 e 9 del DPR 380/2001;

I restanti mappali ricadono all’interno del Progetto Norma denominato PN 8.9 “Cattabrighe” – U.M.I. 8.9.2 - 8.9.3 di cui al Piano Particolareggiato dei Comparti “1A” (mappali 929, 964, 972, 932, 935, 937, 971) e “1B” (mappali 912, 914, 915, 916, 917, 899, 940, 977, 983, 993, 939, 976), approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 135 del 19.10.2009, attualmente scaduto per decorrenza dei termini, dove le opere di urbanizzazione sono state regolarmente realizzate e collaudate, così come stabilito dalla convenzione urbanistica stipulata in data 20.10.2010 a rogito Notaio Cesare Licini, Rep. n. 36958/13836, registrata a Pesaro il 19.11.2010 al n. 6279, Serie 1T.

In relazione a quanto dispone l’art. 17 comma 1 della Legge n. 1150/42, in forza del quale per i Piani Particolareggiati scaduti rimane “fermo a tempo indeterminato l’obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal Piano stesso”; i mappali sono destinati dal sopra citato Piano Particolareggiato come segue:

- Lotti fondiari, Zona Omogenea (B) – Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone (A) del Sub Sistema R3 (città in aggiunta), di cui alle NTA del PRG: mappali 912, 914, 915, 917.
- Area verde privata di uso pubblico, Zona Omogenea (B) – Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone (A) del Sub Sistema R3 (città in aggiunta), di cui alle NTA del PRG: mappale 916.
- Lotti fondiari, Zona Omogenea (C) – Zone destinate a nuovi complessi insediativi, del Sub sistema R3 (città in aggiunta), di cui alle NTA del PRG: mappali 899, 940, 977, 983, 993, 929, 964, 972, 932, 935.
- Parcheggi a raso, Zona Omogenea (C) – Zone destinate a nuovi complessi insediativi, del Sub sistema R3 (città in aggiunta), di cui alle NTA del PRG: mappali 939, 976.

- Area verde privata di uso pubblico, Zona Omogenea (C) – Zone destinate a nuovi complessi insediativi, del Sub sistema R3 (città in aggiunta), di cui alle NTA del PRG: mappali 937, 971.

Parte dei mappali 935, 937, 938 ricade in un'area paesaggistico ambientale, ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera C), di cui al D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004.

I mappali 929, 964/parte ricadono in un'area con vulnerabilità idrogeologica alta; la restante parte del mappale 964 e i restanti mappali ricadono in un'area con vulnerabilità idrogeologica media, di cui al Titolo 3.1 delle NTA del PRG.

Per quanto riguarda gli aspetti sismici, si applicano anche le disposizioni di cui all'art. 3.1.1.3 delle NTA del PRG, così come modificato dalla variante approvata in via definitiva con delibera di C.C. n. 126 del 21.12.2020.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il Responsabile del Servizio

[REDACTED]
(Documento firmato digitalmente)