

geometra maurizio paci

v.le c. evangelisti, 64 - terre roveresche
P.E.C. maurizio.paci@geopec.it

TRIBUNALE DI URBINO – FALLIMENTO N. 17-17 R.F.

Giudice Delegato : Dott. Vito Savino – Curatore Fallimentare Dott. Giovanni Covino

Il sottoscritto Geometra Maurizio Paci, nato a Mondavio (PU) il 12.04.1957, residente a Fano (PU) in Via E. Tazzoli, 5, con Studio in Terre Roveresche (PU) in Viale C. Evangelisti, 64, Località Orciano di Pesaro, iscritto al Collegio dei Geometri di Pesaro al N. 916, C. F. PCA MRZ 57D12 F347N, in espletamento dell'incarico ricevuto, in via telematica, il 29.11.2017 dal Sig. Dott. Giovanni Covino, Curatore del Fallimento in epigrafe, di redigere perizia tecnica estimativa dei beni immobili facenti parte del fallimento, tutti intestati al Socio in piena proprietà o in quota parte, fallito in proprio, indicati ed elencati anche nel "verbale di redazione inventario nel fallimento" del 21.09.2017 (All. " A "), redatto dal Curatore Fallimentare Dott. Giovanni Covino con sopraluogo in Fossombrone, eseguiti gli accertamenti di rito, quali accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico e Anagrafe del Comune di Fossombrone, ove insistono tutti gli immobili, per verificare la loro regolarità urbanistica e chi attualmente occupa gli immobili, eseguite le visure catastali anche storiche e richiesto planimetrie, visure ipo-immobiliari presso l'Ufficio di Urbino, sempre di tutti gli immobili facenti parte del fallimento stesso ed eseguito sopraluogo in data 10.01.2018 (Verbale - All. " B ") per rilievo sommario e fotografico dei fabbricati e terreni intestati o cointestati al Socio fallito in proprio, ho proceduto alla redazione della seguente perizia tecnica estimativa relativa, degli immobili oggetto del fallimento, precisando che la numerazione impartita ad ogni singolo lotto (immobile, fabbricato, area urbana e terreno), corrisponde a quella già indicata nel sopra citato verbale del 21.11.17(All. " A "), redatto Curatore Fallimentare.

PREMESSA

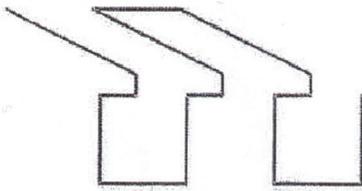
La procedura di Fallimento n. 17/2017 R.F. del Tribunale di Urbino - Sezione Fallimenti,

comprende vari beni immobili (fabbricati, aree urbane e terreni), che saranno oggetto della presente perizia di stima, tutti siti in Comune di Fossombrone intestati o cointestati al socio fallito in proprio e già elencati nel verbale di redazione inventario nel fallimento n. 17-17,R.F. di Urbino" redatto dal Curatore Fallimentare Dott. Giovanni Covino in data 21.09.2017 in Fossombrone.

Collegio dei Geometri di Pesaro n° 916
P. I. 00623240413 – C.F. PCAMRZ57D12F347N



Pag. 1 a 28



geometra maurizio paci

v.le c. evangelisti,64 - terre roveresche
P.E.C. maurizio.paci@geopec.it

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

LOTTO - IMMOBILE n. 1) Trattasi di U.I. con destinazione ufficio commerciale, insistente al piano terra di un fabbricato a più piani, composto da appartamenti di civile abitazione e al piano terra locali commerciali, ubicato in Comune di **Fossombrone in Via Trento, 43**, in zona residenziale sul lato Est del centro storico, censita a Catasto Fabbricati al **Foglio 33, Mappale 922, sub 16, categoria A/10, classe U, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 67, redita catastale € 535,82.**

L'ufficio (U.I. in perizia), è dotato anche di posto auto scoperto anche se non identificato in loco, essendo comproprietario (BCNC ai sub ivi compreso il sub 16), dell'area adiacente l'intero fabbricato lato Est, di mq. 195,00 circa, completamente pavimentata e recintata.

L' U.I. è composta da unico locale quale ingresso – ufficio amministrativo con adiacente ripostiglio, archivio e servizio igienico, ove insiste anche la caldaia per il riscaldamento dei locali alimentata a gas, metano allacciata alla condotta pubblica. I pavimenti dell'ufficio sono in marmo levigati e lucidati in superficie ed in piastrelle ceramicate, come i rivestimenti, nel servizio igienico ed anti-bagno. Gli infissi così come il portone d'ingresso sono in alluminio con vetro camera, le porte interne in legno. L'U.I. è in buone condizioni di conservazione e manutenzione sia nelle strutture che nelle opere accessorie ed impianti a corredo. Tutte le utenze non sono allacciate alle linee pubbliche, per tanto non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnici a corredo dell'U.I. in perizia.

Il fabbricato è in classe energetica "E" come meglio illustrato nell' attestato di prestazione energetica degli edifici – A.P.E. del 06.02.2018, in pari data trasmesso alla Regione Marche, avvenuta trasmissione n. 2018-3624 (ALL. 7 Lotto 1 – A.P.E., F. 33, M. 922, sub 16). L'A.P.E. è stato redatto dal sottoscritto, visti anche i dati riportati nel "Libretto di impianto" che il Proprietario ha fornito.

Altre descrizioni dell'immobile, lotto n. 1, vedasi la documentazione tecnica e fotografica allegata.

LOTTO - IMMOBILE n. 2) Trattasi di piccolo frustolo di terreno, quale area urbana, sul fronte del fabbricato in Comune di **Fossombrone in Via Trento, 43**, quale Lotto - Immobile n. 1, sopra descritto, ove insiste il nastro stradale della Via Pubblica – Via Trento, solo parzialmente identificabile in loco. L'area ha un superficie catastale di mq. 33,00 c. ed è censita a Catasto Fabbricati al **Foglio 33, Mappale 922, sub 2, categoria area urbana**. L'area, attualmente è ad uso pubblico, anche se intesta e di proprietà, dell' originario costruttore dell' intero complesso edilizio in Via Trento, che ora è solamente proprietario dell' U.I. (Ufficio) Foglio 33, Mappale 922, sub 16, è stata delimitata con dissuasori, solo nella parte verso Ovest, così da creare un marciapiede, sempre ad uso pubblico. E' pavimentata come l'adiacente Via pubblica-marciapiede – Via Trento, con conglomerato bituminoso.

Collegio dei Geometri di Pesaro n° 916
P. I. 00623240413 – C.F. PCAMRZ57D12F347N



Pag. 2 a 28

geometra tu. rasi pad

[Handwritten signature]

.....

Collegio dei Geometri di Pesaro n° 916
P. I. 00623240413 - C.F. PCAMRZ57D12F347N



Il presente documento è riservato ai clienti e ai titolari delle posizioni di credito. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Banca di Sicilia.

Il presente documento è riservato ai clienti e ai titolari delle posizioni di credito. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Banca di Sicilia.

Il presente documento è riservato ai clienti e ai titolari delle posizioni di credito. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Banca di Sicilia.

Il presente documento è riservato ai clienti e ai titolari delle posizioni di credito. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Banca di Sicilia.

Il presente documento è riservato ai clienti e ai titolari delle posizioni di credito. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Banca di Sicilia.

Il presente documento è riservato ai clienti e ai titolari delle posizioni di credito. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Banca di Sicilia.

Il presente documento è riservato ai clienti e ai titolari delle posizioni di credito. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Banca di Sicilia.

Il presente documento è riservato ai clienti e ai titolari delle posizioni di credito. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Banca di Sicilia.

Il presente documento è riservato ai clienti e ai titolari delle posizioni di credito. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Banca di Sicilia.

Il presente documento è riservato ai clienti e ai titolari delle posizioni di credito. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Banca di Sicilia.

Il presente documento è riservato ai clienti e ai titolari delle posizioni di credito. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Banca di Sicilia.

Il presente documento è riservato ai clienti e ai titolari delle posizioni di credito. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Banca di Sicilia.

Il presente documento è riservato ai clienti e ai titolari delle posizioni di credito. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Banca di Sicilia.

Il presente documento è riservato ai clienti e ai titolari delle posizioni di credito. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Banca di Sicilia.

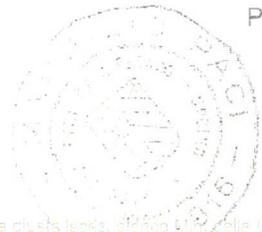
Il presente documento è riservato ai clienti e ai titolari delle posizioni di credito. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Banca di Sicilia.

Il presente documento è riservato ai clienti e ai titolari delle posizioni di credito. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Banca di Sicilia.

Il presente documento è riservato ai clienti e ai titolari delle posizioni di credito. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Banca di Sicilia.

Il presente documento è riservato ai clienti e ai titolari delle posizioni di credito. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Banca di Sicilia.

Il presente documento è riservato ai clienti e ai titolari delle posizioni di credito. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Banca di Sicilia.



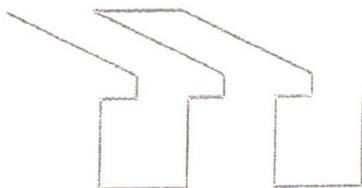
Sul detto terreno, grava una prescrizione "si prescrive la sistemazione del terreno a monte dell'edificio per il quale dovrà essere presentato un apposito progetto esecutivo", riportata sui progetti e certificato di Abitabilità o Agibilità dell'immobile – lotto n. 1 (Ufficio F. 33, M. 922, sub 16), allora e attualmente il tutto di proprietà esclusiva del Signor Fallito, prescrizione assolta parzialmente come da dichiarazione del proprietario allegata al detto certificato di Abitabilità o Agibilità, senza altro riscontro di dichiarazioni verbali di sorta per il completamento della sistemazione.

STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili intestati/cointestati al Signor Fallito in proprio, come riscontrato da sopralluogo del 10.01.2018 (All. " B ") e ricerche all'Ufficio anagrafe del Comune di Fossombrone il 12.01.2018, allo stato attuale sono utilizzati, abitati come segue :

LOTTO - IMMOBILE n. 1) L' Ufficio commerciale, insistente al piano terra del fabbricato ubicato in Comune di Fossombrone in Via Trento, 43 (F. 33, M. 922, sub 16), ove aveva la sede la Ditta Fallita, allo stato attuale non è occupato anche se i locali sono tutti arredati, tutte le utenze non sono allacciate alle linee pubbliche.

LOTTO - IMMOBILE n. 2) Sull' area urbana (F. 33, M. 922, sub 2), sul fronte del fabbricato in Comune di Fossombrone in Via Trento, 43, quale Lotto - Immobile n. 1, sopra descritto, insiste il nastro stradale e marciapiede della Via Pubblica – Via Trento, identificabile in loco solo nella parte lato Ovest ove delimitata con dissuasori metallici



geometra maurizio paci

v.le c. evangelisti,64 - terre roveresche
P.E.C. maurizio.paci@geopec.it

... spazio garage sul retro fabbricato.

LOTTO - IMMOBILE n. 6) Il terreno ubicato sul retro del fabbricato in Fossombrone in Via Trento, ove insistono le U.I. quali Lotto, Immobile n. 1 e n. 2, che si estende verso Nord sino alla Via San Rocco, Cittadella (F. 33, M. 1085), allo stato attuale si trova in completo abbandono infestato da ricca vegetazione spontanea si presuppone non occupato anche a detta del Signor ... che l'ha dichiarato in sede di sopralluogo del 10.01.2018.

PASSAGGI NEL VENTENNIO PER I BENI IMMOBILI

Gli immobili intestati/cointestati al Signor

Fallito in proprio, gli sono pervenuti :

LOTTO - IMMOBILE n. 1) L'intero fabbricato ove insiste al piano terra l'ufficio, oggetto di stima censito al Catasto Fabbricati al Foglio 33, Mappale 922, sub 16, è stato costruito su lotto pervenuto al Fallito attraverso atto di compravendita Notaio Gattini Alberto del 28.05.1987 – Repertorio 66860, successivamente costruito l'intero edificio, l'U.I. in perizia F. 33, M. 922, sub 16, è stata costituita catastalmente, in atti dal 03.11.1992. **Passaggi tutti antecedentemente il ventennio.**

LOTTO - IMMOBILE n. 2) L'area urbana F. 33, M. 922, sub 2, sul fronte del fabbricato in Comune di Fossombrone in Via Trento, 43, segue la storica del Lotto-Immobile n. 1, è stata costituita catastalmente, in atti dal 03.11.1992. **Passaggi tutti antecedentemente il ventennio.**

LOTTO - IMMOBILE n. 6) Il terreno, oggetto di stima censito al Catasto Terreni al Foglio 33, Mappale 1085 (Uliveto Classe 2) è pervenuto al Fallito attraverso atto di compravendita Notaio Gattini di Fossombrone del 28.05.1987 – Repertorio 66860, allo stato attuale il terreno è ancora di proprietà per 1000/1000 del Signor **-Fallito. Passaggi tutti antecedentemente il ventennio.**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Le formalità, vincoli ed oneri, esistenti e gravanti sui beni, riscontrate dalle visure effettuate presso la Conservatoria Immobiliare di Urbino (Allegato " D "), in via telematica, risultano come segue :

LOTTO - IMMOBILE n. 1) Fabbricato - Ufficio in Comune di Fossombrone in Via Trento, 43, Foglio 33, Mappale 922, sub 16, categoria A/10,

ISCRIZIONI CONTRO

- 1. Iscrizione del 03.10.2005** - Registro Particolare 2222 – Registro Generale 7687.
Pubblico Ufficiale Colangeli Angelo – Repertorio 57804/20461 del 30.09.2005;
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA di apertura di credito;
Nota disponibile in formato elettronico.
- 2. Iscrizione del 17.09.2010** – Registro Particolare 1408 – Registro Generale 5664.
Pubblico Ufficiale Colangeli Angelo – Repertorio 71501/31577 del 10.09.2010;
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA di mutuo fondiario;
Nota disponibile in formato elettronico.
- 3. Iscrizione del 28.10.2014** - Registro Particolare 684 – Registro Generale 4339.
Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. – Repertorio 166/8214 del 27.10.2014;





geometra maurizio paci

v.le c. evangelisti,64 - terre roveresche
P.E.C. maurizio.paci@geopec.it

IPOTECA LEGALE derivante da **RUOLO** (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973);
Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico.

4. Iscrizione del 06.04.2016 - Registro Particolare 235 – Registro Generale 1792.

Pubblico Ufficiale **TRIBUNALE DI PESARO** – Repertorio 317 del 09.03.2016;

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**;

Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONI CONTRO

5. Trascrizione del 13.12.2016 - Registro Particolare 5335 – Registro Generale 7107.

Pubblico Ufficiale **TRIBUNALE DI URBINO** – Repertorio 1050/2016 del 29.11.2016;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Nota disponibile in formato elettronico.

43,

ISCRIZIONI CONTRO

1. Iscrizione del 28.10.2014 - Registro Particolare 684 – Registro Generale 4339.

Pubblico Ufficiale **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** – Repertorio 166/8214 del 27.10.2014;

IPOTECA LEGALE derivante da **RUOLO** (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973);

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico.

2. Iscrizione del 06.04.2016 - Registro Particolare 235 – Registro Generale 1792.

Pubblico Ufficiale **TRIBUNALE DI PESARO** – Repertorio 317 del 09.03.2016;

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**;

Nota disponibile in formato elettronico.



geometra maurizio pad

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Nota disponibile in formato elettronico.

Collegio dei Geometri di Pesaro n° 916
P. I. 00623240413 – C.F. PCAMRZ57D12F347N



Nota disponibile in formato elettronico.

LOTTO - IMMOBILE n. 6) Terreno in Comune di Fossombrone ...
Foglio 33, Mappale 1085, qualità Uliveto,

ISCRIZIONI CONTRO

1. Iscrizione del 06.04.2016 - Registro Particolare 235 – Registro Generale 1792.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO – Repertorio 317 del 09.03.2016;

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONI CONTRO

2. Trascrizione del 13.12.2016 - Registro Particolare 5335 – Registro Generale 7107.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI URBINO – Repertorio 1050/2016 del 29.11.2016;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Nota disponibile in formato elettronico.





geometra maurizio paci

v.le c. evangelisti,64 - terre roveresche
P.E.C. maurizio.paci@geopec.it

REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO - IMMOBILE n. 1

**Fabbricato - Ufficio (Piano Terra), in Comune di Fossombrone in Via Trento, 43,
Foglio 33, Mappale 922, sub 16, categoria A/10,**

L'intero edificio composto da varie unità abitative e commerciali, ove al piano terra insiste l' U.I. in perizia, quale ufficio commerciale, è stato costruito come da Concessione Edilizia n. 61/87 del 12.05.1987, successiva variante con Concessione Edilizia n. 186/91 del 02.12.1991 e Concessione Edilizia n. 182/92 del 15.09.1992 (modifica di destinazione d'uso in corso d'opera al piano terra dell' edificio in Via Trento da negozi ad uffici). In data 01.12.1994 – Pratica N. 4873, è stato rilasciato il certificato di Abitabilità o Agibilità riguardante l' ufficio in perizia (F. 33, M. 922, sub 16), unitamente ad altro ufficio, allora della stessa proprietà – Fallito (F. 33, M. 922, sub 15). Dall' esame di tutta la documentazione inerente l'immobile in perizia, reperita con l'accesso agli atti amministrativi ai sensi della L. 241/90 al Comune di Fossombrone – Ufficio Tecnico del 06.12.17 (richiesta) e successivi accessi da ultimo il 12.01.2018 e da sopraluogo per rilievi e misurazioni del 10.01.2018 (Vedasi Verbale di operazioni peritali – Allegato " B ") si è riscontrato :

Che nel certificato di Abitabilità o Agibilità del 01.12.194 – P. n. 4873 (All. 4 - Lotto 1 - Certificato, Planimetria catastale allegata al certificato, Planimetria catastale reperita il 05.12.2017 conforme allo stato attuale e Dichiarazione del Proprietario - Fallito), è allegata planimetria catastale conforme allo stato di progetto con C.E. sopra menzionata ma non corrispondete allo stato dei luoghi attuali invece conformi alle planimetrie catastali reperite, in via telematica dal sottoscritto, in data 05.12.2017.

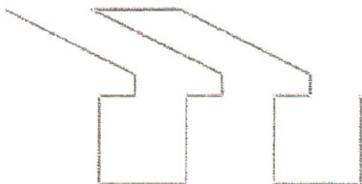
Per quanto sopra, per la regolarizzazione urbanistica delle opere eseguite in assenza di autorizzazione ed in variante ai progetti autorizzati, anche se accatastate, necessita fare una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – CILA – (art. 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) ed in quanto trattasi di lavori realizzati (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n.380/2001), con pagamento di sanzione di € 1.000,00.

Inoltre, per quanto riguarda la prescrizione "si prescrive la sistemazione del terreno a monte dell'edificio per il quale dovrà essere presentato ed approvato apposito progetto esecutivo" negli atti non si sono riscontrati progetti od appunti particolari, salvo una dichiarazione del Proprietario – Fallito, sopra citata, che i lavori sarebbero stati ultimati e completata alla rimozione di traliccio Enel insistente a monte del terreno. Visto che il traliccio Enel attualmente non è più presente in loco si presuppone che i lavori siano stati completati, anche se come sopra detto, non si sono riscontrati verbali di ultimazione lavori di sistemazione.

Collegio dei Geometri di Pesaro n° 916
P. I. 00623240413 – C.F. PCAMRZ57D12F347N



Pag. 13 a 28



geometra maurizio paci

v.le c. evangelisti,64 - terre roveresche
P.E.C. maurizio.paci@geopec.it

Per la sistemazione urbanistica dell'immobile – lotto n. 1, le spese per l'espletamento di quanto sopra possono sommariamente essere riepilogate come segue :

Spese tecniche per redazione e successiva presentazione CILA con allegati elaborati e documentazione per onorari, rimborso spese ed IVA e C.I., complessivi € 2.000,00, per sanzioni sopra menzionata complessivi € 1.000,00, per diritti inerente CILA pratica edilizia – CILA e altro in complessivi € 500,00, in totale generale complessivi € 3.500,00.

Per l'adempimento della prescrizione impartita e riportata sul Certificato di Abitabilità o Agibilità del 01.12.1994 (All. 4 – Lotto 1), non mi è dato stabilire, visto lo stato attuale del terreno e non avendo riscontrata documentazione di sorta, eventuali oneri e spese per quanto riguardano gli adempimenti di detta prescrizione vengono comprese nella valutazione commerciale dell' immobile.

LOTTO - IMMOBILE n. 2

Area urbana in Comune di Fossombrone in Via Trento, fronte civico 43,

Foglio 33, Mappale 922, sub 2, Area Urbana.

Per la regolarità urbanistica dell' area urbana sul fronte dell' immobile in Via Trento, 43, si rimanda a quanto descritto ed illustrato ed inerente l'immobile – lotto n. 1, essendo una pertinenza della detta U.I., fra l'altro, allo stato attuale ad uso pubblico identificata solo parzialmente in loco e facente parte del nastro stradale e marciapiede della Via Pubblica – Via Trento.

Il presente modulo è riservato ai titolari di studi di architettura, ingegneria e attività connesse. È vietata la stampa e la riproduzione del documento per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita a cura della società di servizi "G. Lancia PIG 05/10/02".

Il presente modulo è riservato ai titolari di studi di architettura, ingegneria e attività connesse. È vietata la stampa e la riproduzione del documento per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita a cura della società di servizi "G. Lancia PIG 05/10/02".

Il presente modulo è riservato ai titolari di studi di architettura, ingegneria e attività connesse. È vietata la stampa e la riproduzione del documento per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita a cura della società di servizi "G. Lancia PIG 05/10/02".

Il presente modulo è riservato ai titolari di studi di architettura, ingegneria e attività connesse. È vietata la stampa e la riproduzione del documento per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita a cura della società di servizi "G. Lancia PIG 05/10/02".

Il presente modulo è riservato ai titolari di studi di architettura, ingegneria e attività connesse. È vietata la stampa e la riproduzione del documento per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita a cura della società di servizi "G. Lancia PIG 05/10/02".

Il presente modulo è riservato ai titolari di studi di architettura, ingegneria e attività connesse. È vietata la stampa e la riproduzione del documento per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita a cura della società di servizi "G. Lancia PIG 05/10/02".



geometra maurizio paci

comunicazione del Comune di Pesaro

Divisione Urbanistica

Fa. ...

Località ...

... ..

detto

... ..

... ..

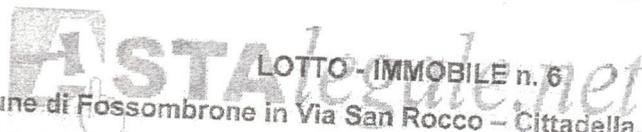
... ..

... ..

... ..

... ..





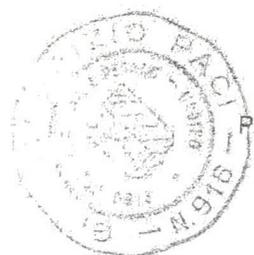
LOTTO - IMMOBILE n. 6

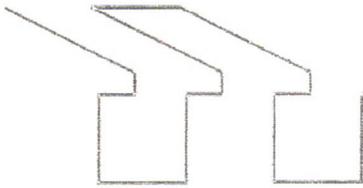
Terreno in Comune di Fossombrone in Via San Rocco - Cittadella,
Foglio 33, Mappale 1085, qualità Uliveto,

L' area - terreno della superficie complessiva di mq. 1.873,00 (Catastale), nel PRG vigente del Comune di Fossombrone, insiste completamente in Zona A2 - Residenziale di interesse storico "Area Cittadella" (Allegato 5 - Lotto n. 6), in tale area è vietata la realizzazione di nuove volumetrie fuori terra, fatta eccezione per la ricostruzione di volumetrie preesistenti che non si ravvisano sulla detta area in perizia è da considerarsi regolare urbanisticamente.

Si precisa che su detto terreno, grava una prescrizione "si prescrive la sistemazione del terreno a monte dell'edificio per il quale dovrà essere presentato un apposito progetto esecutivo", riportata sui progetti e certificato di Abitabilità o Agibilità dell' immobile - lotto n. 1 (Ufficio F. 33, M. 922, sub 16), allora e attualmente il tutto di proprietà esclusiva
Fallito, prescrizione assolta parzialmente come da dichiarazione del proprietario allegata al detto certificato di Abitabilità o Agibilità, senza altro riscontro di dichiarazioni verbali di sorta per il completamento della sistemazione. Gli oneri degli eventuali lavori di completamento sistemazione, già anche citati al Lotto n. 1, in quanto di difficile quantizzazione, vengono considerati nella valutazione dell' immobile allo stato attuale (€/Mq.), così che ne condizioneranno la complessiva valutazione commerciale dell' immobile stesso, lotto n. 6 in perizia.

Collegia dei Geometri di Pesaro n° 916
P. I. 00623240413 - C.F. PCAMR257D12F347N





geometra maurizio paci

v.le c. evangelisti,64 - terre roveresche
P.E.C. maurizio.paci@geopec.it

ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMPONENTI I
LOTTI DI VENDITA

LOTTO – IMMOBILE DI VENDITA - N. 1

Fabbricato - Ufficio in Comune di Fossombrone in Via Trento, 43,

Proprietà per 1000/1000 Signor

Censito a Catasto Fabbricati :

Foglio 33, Mappale 922, sub 16, categoria A/10, classe U, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 67, rendita catastale € 535,82 – Piano Terra.

LOTTO-IMMOBILE DI VENDITA - N. 2

Area urbana in Comune di Fossombrone in Via Trento, **fronte** civico 43,

Proprietà per 1000/1000 Signor

Censita a Catasto Fabbricati :

Foglio 33, Mappale 922, sub 2, categoria area urbana (Superficie catastale Mq. 33,00).

LOTTO – IMMOBILE DI VENDITA - N. 6

Terreno in Comune di Fossombrone in Via San Rocco – Cittadella,
Proprietà per 1000/1000

Censito a Catasto Terreni :

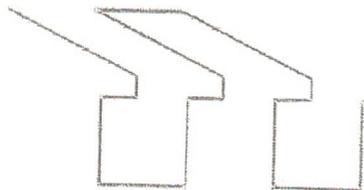
Foglio 33, Mappale 1085, qualità Uliveto, classe 2, superficie Ha 0.18.73, R.D. € 4,35, R.A. € 2,90.

CALCOLO SUPERFICI DEI BENI IMMOBILI

Le superfici (determinate in base alle dimensioni planimetri catastali, rilevate parzialmente in loco, in sede di sopralluogo e sugli elaborati progettuali autorizzati, sono riassunte nelle seguenti tabelle :

- * Per la determinazione della superficie lorda commerciale degli immobili sono stati applicati i seguenti coefficienti di destinazione ed utilizzazione in analogia al DPR 138/98 :
- 1,00 per unità di civile abitazione o uffici commerciali;
 - 0,90 per unità residenziali ai piani terra e/o con altezze minori della norma;





geometra maurizio paci

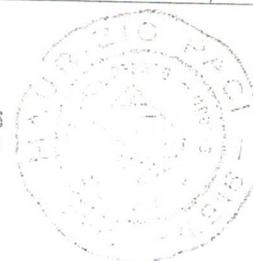
v.le c. evangelisti,64 - terre roveresche
P.E.C. maurizio.paci@geopec.it

- 0,50 per garage, balconi, terrazzi, logge di piccole dimensioni;
- 0,25 Tettoie e vani sottoscale e ripostigli accesso staccati;
- 0,15 per scale esterne, solari di grandi dimensioni;
- 0,10 per scoperti pavimentati esclusivi e corti;
- 0,05 per scoperti ad uso comune quali parcheggi e camminamenti;
- 0,05 per scoperti non pavimentati e corti esclusive;
- Superficie Catastale - terreni edificabili con o senza potenzialità edificatoria.

Riepilogo delle superfici lorde e commerciali, per calcolo del valore

IMMOBILE – Lotto n. 1 Ufficio al piano terra di fabbricato a più U.I. abitative - commerciali	Superficie Lorda MQ.	Sup. Netta MQ.	*Coeff. dest. util. - %	Superficie Commerc. MQ.	Condizione di Manutenzione
DESCRIZIONE (identificazione come da planimetrie cat.)					
P. Terra – Ufficio commerciale e servizi	67,50 c.	---	1,00	67,50	buono
P. Sottostrada–Area parcheggio e camm. B.C.non censibile (Sub 1- 18) ai tutti i Sub facente parte dell' intero edificio	195,00 c.	---	0,05	9,75	buono
Totale superficie lorda commerciale			MQ.	77,25	

IMMOBILE – Lotto n. 2 Area urbana fronte fabbricato – ufficio commerciale – Lotto n. 1	Superficie Lorda Catastale MQ.	Sup. Netta MQ.	*Coeff. dest. util. come lotto n. 1 - %	Superficie Commerc. MQ.	Condizione di Manutenzione
DESCRIZIONE (identificazione come da planimetria cat.)					
P. T – Area urbana fronte fabbricato Lotto n. 1 - (F.33 M.922 sub 16) Via Trento, fronte civico n. 43	33,00 c.	---	0,05	1,65	ad uso pubblico marciapiede nastro stradale buono
Totale superficie lorda commerciale			MQ.	1,65	



Il trattamento dei dati personali è autorizzato in quanto il titolare del trattamento ha adottato le misure tecniche e organizzative adeguate a garantire la sicurezza dei dati personali e a limitare l'accesso ai dati personali a coloro che ne sono necessariamente destinatari, e in quanto il trattamento dei dati personali è necessario per l'esecuzione di un contratto di cui il titolare del trattamento è parte o per l'esecuzione di un contratto di cui il titolare del trattamento è parte o per l'esecuzione di un contratto di cui il titolare del trattamento è parte o per l'esecuzione di un contratto di cui il titolare del trattamento è parte.

geometra maurizio...

Il trattamento dei dati personali è autorizzato in quanto il titolare del trattamento ha adottato le misure tecniche e organizzative adeguate a garantire la sicurezza dei dati personali e a limitare l'accesso ai dati personali a coloro che ne sono necessariamente destinatari, e in quanto il trattamento dei dati personali è necessario per l'esecuzione di un contratto di cui il titolare del trattamento è parte o per l'esecuzione di un contratto di cui il titolare del trattamento è parte o per l'esecuzione di un contratto di cui il titolare del trattamento è parte.

- 1. P. 1° - Garage
- 2. P. 1° - Balcon
- 3. P. 1° - Garage
- 4. P. 1° - Garage
- 5. P. 1° - Garage
- 6. P. 1° - Garage
- 7. P. 1° - Garage
- 8. P. 1° - Garage
- 9. P. 1° - Garage
- 10. P. 1° - Garage
- 11. P. 1° - Garage
- 12. P. 1° - Garage
- 13. P. 1° - Garage
- 14. P. 1° - Garage
- 15. P. 1° - Garage
- 16. P. 1° - Garage
- 17. P. 1° - Garage
- 18. P. 1° - Garage
- 19. P. 1° - Garage
- 20. P. 1° - Garage

38,00	Da ristrutturare
3,40	Da rifare
1,90	Da rifare
	3,8

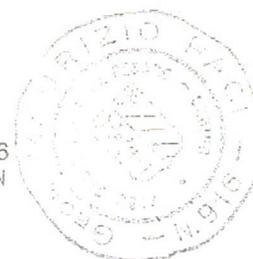


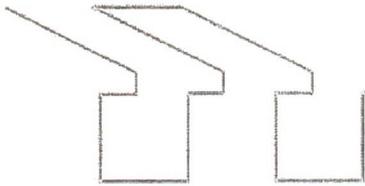


IMMOBILE – Lotto n. 6 Terreno – Zona A2 – Residenziale di interesse storico “Area Cittadella”	Superficie Lorda Catastale MQ.	Sup. Netta MQ.	*Coeff. des. util. ----- - %	Superficie commerc. arrotondata MQ.	Condizione di Manutenzione
DESCRIZIONE (identificazione doc. – mappa catastale)					
Terreno – area-Zona A2 – Residenziale di interesse storico “Area Cittadella” senza potenzialità edificatoria	1.873,00 c.	---	---	1.800,00	Area in abban. infestata da vegetazione spontanea
Totale superficie lorda commerciale				MQ. 1.800,00	

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI – SINGOLO LOTTO

Per la valutazione – stima e determinazione del valore di ogni lotto – immobile, in perizia, si è proceduto con il metodo della “stima sintetica”, ottenuta moltiplicando la superficie lorda commerciale, espressa in metri quadrati, per il relativo valore unitario espresso in Euro Metro Quadrato (€/Mq.), quest’ultimo definito e determinato in base a valori commerciali medi e di mercato vigenti nella zona (Comune di Fossombrone centro abitato e frazioni), per immobili simili a quelli precedentemente descritti in perizia e quali beni oggetto del fallimento in epigrafe.





geometra maurizio paci

v.le c. evangelisti,64 - terre roveresche
P.E.C. maurizio.paci@geopec.it

Nell' espletamento della stima e relative valutazioni degli immobili, si sono applicati i criteri generali inerenti la stima di fabbricati residenziali, commerciali e aree urbane e terreni edificabili con o senza capacità edificatoria :

- Le superfici degli immobili sono state determinate al lordo (superficie lorda commerciale), compresi i muri esterni e metà dei muri perimetrali interni;
- La determinazione delle superfici lorde commerciali è riassunta e indicata nelle precedenti tabelle riepilogative;
- Il prezzo al Mq, è riferito all'unità immobiliare ed area-terreno libero, in fabbricati classificati in base alla vedustà e stato di manutenzione;
- Sono state tenute in debita consistenza dotazione e finiture degli immobili stessi,
- E' stata tenuta in debita considerazione la condizione di conservazione e manutenzione sia esterna che interna degli immobili in perizia;
- I prezzi unitari applicati per la valutazione degli immobili, sono stati definiti in base ad apposite indagini di mercato, ovvero in base ai valori commerciali e medi di mercato vigenti nella stessa zona e per immobili simili a quelli in perizia.

In base alle indagini di mercato eseguite mi è dato determinare quanto segue :

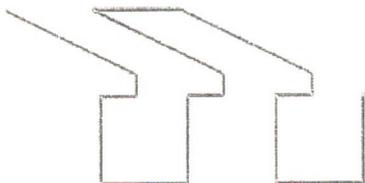
- Per unità residenziali o commerciali, paragonabili alla civile abitazione, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, tenuto conto del particolare periodo di crisi in cui versa il settore delle costruzioni, dato da scarse contrattazioni (compra-vendite), si può sintetizzare un prezzo medio di mercato di €/Mq. di 800,00–1.000,00 per fabbricati in buono stato di manutenzioni applicabile all' Immobile – Lotto n. 1 – n. 2 e n. 3 e di €/Mq. 300,00 – 500,00 per fabbricati in cattive condizioni igienico sanitario da ristrutturare, applicabili all' Immobile – Lotto n. 4 e n. 5 in perizia.
- Il terreno, area con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello in perizia, considerato che pur essendo classificata nel PRG Comune di Fossombrone come "Zona A2, Residenziale di interesse storico – Area Cittadella" non ha potenziale edificatorio come specificato nelle N.T.A. del detto PRG, si può sintetizzare, considerato quanto tutto espresso nel corso della presente perizia, un prezzo a stima di €/ Mq. 10,00 applicabile all'Immobile, Lotto n. 6, quale terreno classificato residenziale ma senza potenzialità edificatoria.

Pertanto, in base agli elementi e criteri di calcolo superfici, valutazioni degli immobili (fabbricati e terreni) in perizia, di seguito si riassume la valutazione di ogni singolo Lotto – Immobile :

Collegio dei Geometri di Pesaro n° 916
P. I. 00623240413 – C.F. PCAMRZ57D12F347N



Pag. 23 a 28



geometra maurizio paci

v.le c. evangelisti,64 - terre roveresche
P.E.C. maurizio.paci@geopec.it

LOTTO - IMMOBILE DI VENDITA - N. 1

**FABBRICATO – UFFICIO IN COMUNE DI FOSSOMBRONE IN VIA TRENTO, 43,
PROPRIETA' :**

Foglio 33, Mappale 922, sub 16, categoria A/10, Piano Terra;

Superficie commerciale Mq. 77,25 - (Vedi tabelle riepilogative – Lotto n. 1)

Spese per regolarizzazione urbanistica e catastale € 3.500,00

(Vedi descrizione – Regolarità Urbanistica in perizia Lotto n. 1)

Valore totale LOTTO – IMMOBILE N. 1 in perizia

Totale : MQ. 77,25 x 900,00 €/Mq. = € 69.525,00

A dedurre per spese ed oneri € 3.500,00

Totale valore COMMERCIALE € 66.025,00

Totale valore DI VENDITA in arrotondamento MAX - € 66.000,00 (INTERA PROPRIETÀ')

(in arrotondamento max, diconsi - Sessantase mila Euro)

LOTTO - IMMOBILE DI VENDITA - N. 2

**AREA URBANA , FRONTE FABBRICATO – UFFICIO IN COMUNE DI
FOSSOMBRONE IN VIA TRENTO, 43,**

PROPRIETA' per 1000/1000

Foglio 33, Mappale 922, sub 2, AREA URBANA (Mq. 33,00);

Superficie commerciale Mq. 1,65 - (Vedi tabelle riepilogative – Lotto n. 2)

Valore totale LOTTO – IMMOBILE N. 1 in perizia

Totale : MQ. 1,65 x 900,00 €/Mq. = € 1.485,00

TOTALE VALRE COMMERCIALE € 1.485,00

Totale valore DI VENDITA in arrotondamento MAX - € 1.450,00 (INTERA PROPRIETÀ')

(in arrotondamento max, diconsi - Millequattrocentocinquanta Euro)

Bene – immobile da alienare unitamente al Lotto n. 1 (Ufficio – Lotto n. 1)

e per tanto valutato con gli stessi criteri ed applicazione dei coefficienti..



Valore totale LOTTO - IMMOBILIARE N. 1

Spese per ...

(In arrotondamento max, diconosi - NOVEMMARECENTOCINQUANTA -)

Collegio dei Geometri di Pesaro n° 916
P. I. 00623240413 - C.F. PCAMRZ57D12F347N





geometra maurizio paci

v.le c. evangelisti,64 - terre roveresche
P.E.C. maurizio.paci@geopec.it

LOTTO – IMMOBILE DI VENDITA - N. 6

**TERRENO IN COMUNE DI FOSSOMBRONE PROSPICIENTE VIA SAN ROCCO-CITTADELA
A NORD E SUL RETRO DEL FABBRICATO IN VIA TRENTO, 43 - (LOTTO N. 1)**

PROPRIETA' : † per 1000/1000

Censito a Catasto Terreni al Foglio 33, Mappale 1085 – Uliveto – Ha 0.18.73 Mq. 1.873,00;

Superficie commerciale (arrotondata) Mq. 1.800,00 - (Vedi tabelle riepilogative – Lotto n. 6)

Eventuali spese per sistemazione come da prescrizioni riportate e citate nella descrizione del Lotto n. 1, sempre oggetto della perizia e stessa proprietà sono state considerate nella valutazione così da determinare il valore totale.

(Vedi descrizione – Regolarità Urbanistica in perizia Lotto n. 1 – n. 6)

Valore totale LOTTO – IMMOBILE N. 6

Totale : Mq. 1.800,00 x 10,00 €/Mq. = € 18.000,00

TOTALE VALRE COMMERCIALE € 18.000,00

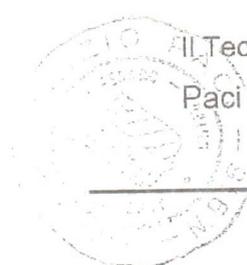
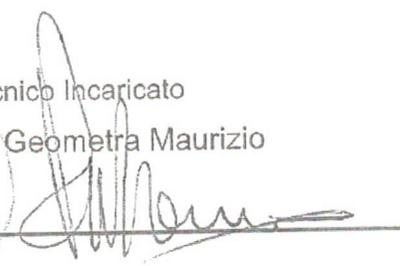
TOTALE VALORE DI VENDITA (Arrot. nella sup.) MAX - € 18.000,00 (INTERA PROPRIETÀ)

(in arrotondamento max, diconsi - Diciottomila Euro)

**Bene – terreno da alienare preferibilmente e unitamente al Lotto n. 1 e 2
viste le prescrizioni su cui gravano, legate e dipendenti alla costruzione,
originariamente ed attualmente della stessa proprietà del fallito.**

Terre Roveresche, 19.02.2018

Al Tecnico Incaricato
Paci Geometra Maurizio





geometra maurizio paci

v.le c. evangelisti,64 - terre roveresche
P.E.C. maurizio.paci@geopec.it

ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

- A. VERBALE INVENTARIO DEL Curatore Fallimentare;
- B. VERBALE DI SOPRALUOGO del sottoscritto Tecnico Incaricato;
- C. VISURE CATASTALI DI TUTTE LE PROPRIETA' Agenzia delle Entrate;
- D. ISPEZIONE IPOTECARIA DI TUTTE LE PROPRIETA' Conservatori di Urbino;

PER TUTTI I LOTTI – IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA E VENDITA

- 1. VISURE E MAPPE CATASTALI Agenzia delle Entrate;
- 2. PLANIMETRIE CATASTALI Agenzia del Territorio di Pesaro;
- 3. PLANNIMETRIE CATASTALI CON ANNOTAZIONI TECNICHE;
- 4. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA (Cond. Edil. L.47/85, Conc. Edilizie. ed Abitabilità);
- 5. STRALCIO CATASTALE E P.R.G COMUNE di Fossombrone e N.T.A. (Lotto n. 6);
- 6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA esterna ed interna degli immobili;
- 7. APE (Attestato di prescrizione energetica degli edifici) trasmesso alla Regione Marche, per i fabbricati, Lotti n. 1 (F. 33, M. 922 sub 16), n. 3 (F. 22, M. 541) , n. 4 (F. 29, M. 28 sub 1) e Lotto n. 5 (F. 30, M. 67).

Ad evasione ed espletamento dell' incarico ricevuto - conferitomi dal Curatore Fallimentare.

La presente relazione peritale si compone n. 28/28 pagine complessive, esclusi gli allegati di cui sopra.

Terre Roveresche, 19.02.2018

Il Tecnico Incaricato
Paci Geometra Maurizio

Pag. 28 a 28