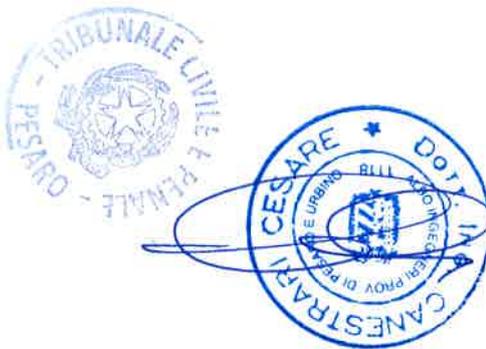


# GIUDIZIO PERITALE



## PREMESSA

Ad evasione dell'incarico conferitomi dai signor **DANIELE PICCINI** (C.F. PCCDNL54P15D488N) nato a Fano (PU) il 15/09/1954

co - amministratore della ditta **"IMPRESA COSTRUZIONI DELTA S.r.l."**

- partita iva 00635480411 - con sede in Fano (PU), via Toniolo n°22, per la valutazione del patrimonio immobiliare di seguito illustrato, il sottoscritto dott. ing. **CESARE**

**CANESTRARI** nato a Fossombrone (PU) il 31 dicembre 1971, residente in Colli al Metauro (PU), via Ancona n°13/A, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Pesaro-Urbino al n°1118 fornisce la presenta relazione di stima, contenente la descrizione dei beni appartenenti all'Impresa, il valore a ciascuno di essi attribuito ed i criteri di valutazione singolarmente seguiti, con la finalità di stabilire il valore economico ragionevolmente attribuibile al patrimonio immobiliare stesso.

Lo scrivente precisa di aver eseguito la valutazione dei beni dopo aver compiuto i rilievi fotografici ed assunte le informazioni ritenute opportune.

Sono state così messe a punto le richieste documentali e le metodologie di verifica tra cui sono state considerate anche le informazioni di carattere generale assunte con riferimento ad immobili simili presenti in zona.

## PATRIMONIO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE DI STIMA

- A. 1** → Unità immobiliari in Comune di Fano (PU)  
Fraz. Bellocchi, via IX Strada n. 9;
- A. 2** → Opificio in Comune di Fano (PU), via Della Fornace;
- A. 3** → Opificio in Comune di Fano (PU)  
Fraz. Bellocchi, via Toniolo n. 22;
- A. 4** → Unità immobiliari in Comune di Fano (PU)  
Fraz. Sant'Orso, via P. P. Pasolini;
- A. 5** → Unità immobiliari in Comune di Fano (PU)  
Ex Chiesa di San Leonardo, via Cavour;
- A. 6** → Unità immobiliari in Comune di Monteporzio (PU), via A. Moro;



## **A. 1 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

N.C.E.U. foglio 101, particella 849, sub.32, piano S1, cat. C/6, rendita catastale € 135,57 - indirizzo catastale: Fano (PU), Via IX Strada n. 9.

N.C.E.U. foglio 101, particella 849, sub.47, piano S1, cat. C/6, rendita catastale € 81,34 - indirizzo catastale: Fano (PU), Via IX Strada n. 9.

**ZONA:** frazione Bellocchi.

**TIPOLOGIA COSTRUZIONE:** edificio a destinazione residenziale.

**SITUAZIONE DELL'ALLOGGIO :** edificio in discreto stato di conservazione.

**FINITURE:** (si indicano sommariamente: materiali di facciata, qualità e tipo di pavimenti e rivestimenti, materiale dei serramenti interni ed esterni ecc.)

La tecnica costruttiva utilizzata è di tipo tradizionale, con struttura portante in calcestruzzo armato, fondazioni continue e tamponamenti perimetrali composti da un blocco semipieno, isolamento esterno "a cappotto" con lastra isolante in polistirene, rasatura esterna e tinteggiatura.

I divisori sono in foratini; doppio divisorio con interposto isolante termoacustico tra le due unità abitative.

I pavimenti sono in ceramica monocottura per gli appartamenti e con battuto di cemento per le autorimessa.

Le soglie interne ed esterne delle finestre e portefinestre, e i gradini delle scale condominiali sono in marmo "Trani" a superficie non sdruciolevole.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera semilavabile; i battiscopa sono in laminato.

Il manto di copertura è realizzato in coppi; le gronde e i pluviali sono in rame.

Complessivamente di tipo civile con finiture medie.

**NOTIZIE VARIE:** (sull'ubicazione, sulla distanza dal capoluogo, sulla presenza in zona di infrastrutture e servizi ecc.)

Il fabbricato sorge su un'area ubicata in via IX Strada in Comune di Fano, frazione Bellocchi.

Lo strumento urbanistico vigente, classifica tale zona come B2.2 di "Completamento Residenziali Semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro". Tale costruzione è ubicata in una zona periferica della frazione, a circa 700 m. dalla Chiesa parrocchiale ed in prossimità di tutti i servizi essenziale (complessi scolastici, farmacie, supermercati, posta, ecc.).

L'accesso all'area è ottimo, così come il collegamento alla prospiciente zona industriale ricca di centri commerciali e direzionali. L'ingresso alla Superstrada Fano-Grosseto dista soltanto 500 m.

In definitiva, posizione eccellente.





**REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE:** (solo per unità immobiliari ultimate dopo il 1/9/1967)

Permesso/DIA N.ro 1366/03 del 23/12/2003  
Permesso/DIA N.ro 1547/04 del 09/12/2004  
Permesso di Costruire N.ro 494/05 del 26/04/2005  
Permesso/DIA N.ro 1521/06 del 31/10/2006  
Permesso/DIA N.ro 1744/06 del 22/12/2006  
Certificato di Agibilità N.ro 46 del 06/03/2007

**CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE:**

sub	Piano	Destinazione	Superficie commerciale
32	interrato	Garage = mq. 38,00	(1/2) mq. 19,00
47	interrato	Garage = mq. 23,00	(1/2) mq. 11,50
<b>Consistenza Totale</b>			<b>mq. 30,50</b>

**CONCLUSIONI:**

In base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

**VALORE DELL'IMMOBILE:**

50.020,00 Euro pari a circa 1.640,00 Euro/mq.

**50.000,00 Euro (cinquantamila/00) VALORE TOTALE arrotondato**

- Allegato :
  - B.1** - Elaborato planimetrico
  - C.1** - Planimetria catastale
  - D.1** - Planimetria catastale

## **2 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



### **DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

N.C.E.U. Foglio 36 mappale 3113 sub 21-24-26-27-29-39-41 del Comune di Fano (PU).

**ZONA:** periferica, via della Fornace.

**TIPOLOGIA COSTRUZIONE:** edificio a destinazione artigianale.

**SITUAZIONE DELL'ALLOGGIO :** edificio in discreto stato di conservazione.

### **CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA E DEGLI IMPIANTI**

La struttura dell'edificio è prefabbricata in c.a. con plinti, travi e pilastri su cui poggia la copertura; le tamponature esterne sono in muratura.

Gli impianti esistenti sono quello idrico, elettrico e di scarico. Non c'è impianto di riscaldamento.

La pavimentazione dei locali è in gres porcellanato di colore rosso.

I pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica.

Le porte sono in lamiera e gli infissi esterni in ferro.

**NOTIZIE VARIE:** (sull'ubicazione, sulla distanza dal capoluogo, sulla presenza in zona di infrastrutture e servizi ecc.)

Il fabbricato sorge su un'area ubicata tra le vie Della Fornace e Aldo Moro in Comune di Fano.

Lo strumento urbanistico vigente, classifica tale zona come D1 "Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti". Tale costruzione è ubicata in una zona semiperiferica del capoluogo, dista circa 500 m. dalla Chiesa parrocchiale di quartiere, dai complessi scolastici esistenti ed è in prossimità di tutti i servizi essenziali (farmacie, supermercati, banche, posta, ecc.).

L'accesso all'area è ottimo, così come il collegamento alla principale arteria stradale (interquartieri). Sono facilmente raggiungibili anche l'ingresso alla Superstrada Fano-Grosseto ed il casello Autostradale.

**REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE:** (solo per unità immobiliari ultimate dopo il 1/9/1967)

Concessione Edilizia N.ro 3171/81 del 21/10/1981

Variante con C.E. N.ro 5596/83 del 04/02/1984.

Dichiarato agibile con permessi in data 30/12/1981 e 16/02/1984.

Concessione Edilizia in Sanatoria N.ro 6967 del 26/10/2001.

D.I.A. prot. 1510/02 del 23/09/2002.

D.I.A. prot. 817/03 del 23/05/2003.

D.I.A. prot. 1040/14 del 28/07/2014.



## CONSISTENZA ANALITICA OPIFICIO E VALUTAZIONE:



sub	Piano	Destinazione	Superficie commerciale
29	terra	Opificio (C/2) = mq. 368,00	mq. 368,00
<b>Consistenza Totale</b>			<b>mq. 368,00</b>

I subalterni 39, 41, 21, 24, 26, 27 sono delle aree urbane destinate a posti auto della superficie complessiva pari a mq. 70 (equivalenti a circa 5 posti auto) il cui valore commerciale unitario può essere valutato, a corpo, in circa € 5.000,00.

### CONCLUSIONI:

In base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

#### VALORE DELL'IMMOBILE:

228.160,00 Euro pari a circa 620,00 Euro/mq.

25.000,00 Euro pari a circa 5.000,00 Euro/posto auto

253.160,00 Euro

**250.000,00 Euro (duecentocinquantamila/00) VALORE TOTALE in arrotondamento**

- Allegato :

**B.2** - Elaborato planimetrico



## **A. 3 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



### **DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

N.C.E.U. foglio 101, particella 686, sub.3, piani T-1, cat. D/7, rendita catastale € 2.870,00 - indirizzo catastale: Fano (PU), Via Toniolo n. 22.

**ZONA:** località Bellocchi di Fano (PU), Via Toniolo n. 22, nella zona industriale/artigianale posta a lato della superstrada Fano-Grosseto.

**TIPOLOGIA COSTRUZIONE:** Capannone artigianale.

**SITUAZIONE DELL'ALLOGGIO :** edificio in discreto stato di conservazione.



### **CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA E DEGLI IMPIANTI**

#### **Caratteristiche del capannone**

La struttura portante è formata da pilastri in c.a. su cui poggiano le travi principali a doppia pendenza portanti le cospelle ad "II" di copertura.

Le fondazioni sono realizzate con plinti a bicchiere del tipo prefabbricato con ciabatta in opera.

Le pareti di tamponamento sono costituite da pannelli prefabbricati di cemento armato da cm. 16 ca. disposti in orizzontale, tinteggiate solo sull'esterno.

Le ampie finestre sono in alluminio con anta centrale apribile.

Il portone d'accesso carrabile è a quattro ante con apertura a libro automatica.

La pavimentazione è del tipo industriale.

#### **Caratteristiche del soppalco**

Il soppalco è stato realizzato con carpenteria metallica componibile costituita da colonne tubolari portanti, travi primarie e travi secondarie; il solaio ha una portata di kg/mq 300 per carico uniformemente distribuito; il soffitto è autoportante.

La scala d'accesso è in ferro con pedate formate da elementi grigliati in acciaio a superficie antiscivolo.

Le pareti sono in cartongesso, sorrette da intelaiatura metallica, rifinite all'interno dei locali con tinteggio e grezze sull'esterno.

La pavimentazione è in battuto di cemento con spolvero superficiale al quarzo.

Le porte interne sono tamburate con telaio in alluminio.

Il bagno è dotato di lavabo, bidet, water e doccia; al suo interno è installata la caldaia murale alimentata a gas-metano di rete per l'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.

#### **Caratteristiche dello scoperto**

Lo scoperto è interamente asfaltato e delimitato lungo il fronte strada da una recinzione con muretto di c.a. con soprastante orsogril e sui rimanenti lati da rete metallica; nella recinzione sul fronte strada sono posti i contatori, un cancello carrabile ad apertura automatica ed un cancello pedonale, entrambi in ferro.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione è buono.



**NOTIZIE VARIE:** (sull'ubicazione, sulla distanza dal capoluogo, sulla presenza in zona di infrastrutture e servizi ecc.)

Il bene oggetto di stima è ubicato in località Bellocchi di Fano (PU), Via Toniolo n. 22, nella zona industriale/artigianale posta a lato della superstrada Fano-Grosseto.

La zona oltre che completamente urbanizzata è dotata di ottima rete viaria e nel caso di specie di parcheggi e marciapiedi laterali lungo l'ampia strada d'accesso (larghezza circa mt. 8) .

**SERVIZI**

Negli ultimi decenni Bellocchi ha visto un notevole sviluppo urbanistico con l'espansione sia della zona residenziale originaria che di quella industriale/artigianale più recente nelle quali sono state inserite infrastrutture di servizio quali negozi, uffici, supermercati, distributori, bar, un hotel, ecc..

Di recente è stato poi completato l'ultimo tratto di Via Toniolo, strada che collega Via Einaudi con Via VIII Strada.

L'ubicazione può pertanto definirsi ottima.

**REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE:** (solo per unità immobiliari ultimate dopo il 1/9/1967)

D.I.A.E n.781/03 del 12/05/2003 (variante fabbricato B/2 - per costruzione interna di soppalco)

Rilasciata alla ditta IMPRESA COSTRUZIONI DELTA S.R.L.

A tutt'oggi l'immobile risulta sprovvisto di Agibilità.

**CONSISTENZA ANALITICA OPIFICIO E VALUTAZIONE:**

CAPANNONE ARTIGIANALE (F. 101 mappale 686 sub. 3)			
Altezza	Piano	Destinazione e consistenza	Superficie commerciale
h = 6,50	Terra	Laboratorio -Magazzino = mq. 496,30	mq. 496,30
h = 3,35	Terra	Lab.-Mag., w.c., scala = mq. 109,70	(80%) mq. 87,76
h = 2,75	Primo	Uffici e servizi (soppalco) = mq. 98,15	mq. 98,15
	Terra	Scoperto esclusivo = mq.1.214,00	(10%) mq. 121,40
		<b>Consistenza Totale</b>	<b>mq. 803,61</b>

## **CONCLUSIONI:**

In base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

## **VALORE DELL'IMMOBILE:**

538.418,70 Euro pari a circa 670,00 Euro/mq.

**540.000,00 Euro (cinquecentoquarantamila/00) VALORE in arrotondamento**

- Allegato :

- B.3** - Elaborato planimetrico
- C.3** - Planimetria catastale



## A. 4 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

N.C.E.U. Foglio 50 mappale 2023 sub 2-15-16 del Comune di Fano (PU).

**ZONA:** periferica, frazione Sant'Orso.

**TIPOLOGIA COSTRUZIONE:** edificio a destinazione residenziale.

**SITUAZIONE DELL'ALLOGGIO :** edificio di recente costruzione, in ottimo stato di conservazione.

**FINITURE:** (si indicano sommariamente: materiali di facciata, qualità e tipo di pavimenti e rivestimenti, materiale dei serramenti interni ed esterni ecc.)

La tecnica costruttiva utilizzata è di tipo tradizionale, con struttura portante in calcestruzzo armato, fondazioni continue e tamponamenti perimetrali composti da un blocco semipieno, isolamento esterno "a cappotto" con lastra isolante in polistirene, rasatura esterna e tinteggiatura.

I divisori sono in foratini; doppio divisorio con interposto isolante termoacustico tra le due unità abitative.

I pavimenti sono in ceramica monocottura per gli appartamenti e con battuto di cemento per le autorimessa.

Le soglie interne ed esterne delle finestre e portefinestre, e i gradini delle scale condominiali sono in marmo Trani" a superficie non sdruciolevole.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera semilavabile; i battiscopa sono in laminato.

Le pareti dei bagni hanno un rivestimento in ceramica decorata.

I portoncini di ingresso sono blindati e le porte interne di tipo tamburato in noce.

Le finestre hanno telai in alluminio con vetro-camera, trattate con vernici protettive per l'esterno; le tapparelle sono in pvc.

Complessivamente di tipo civile con finiture buone.

Le gronde e i pluviali sono in rame.

La sistemazione esterna, è in parte a giardino e in parte a percorsi pedonali pavimentati.



**NOTIZIE VARIE:** (sull'ubicazione, sulla distanza dal capoluogo, sulla presenza in zona di infrastrutture e servizi ecc.)



Il fabbricato sorge su un'area ubicata in via Pier Paolo Pasolini in Comune di Fano. Lo strumento urbanistico vigente, classifica tale zona come B2.2 "Completamento Residenziali Semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro". Tale costruzione è ubicata in una zona periferica, nella frazione Sant'Orso; dista circa 500 m. dalla Chiesa parrocchiale di quartiere ed è in prossimità di tutti i servizi essenziali (complessi scolastici, farmacie, supermercati, banche, posta, ecc.). L'accesso all'area è ottimo, l'ingresso alla Superstrada Fano-Grosseto ed il casello Autostradale sono facilmente raggiungibili.

**REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE:** (solo per unità immobiliari ultimate dopo il 1/9/1967)

Permesso di Costruire N.ro 1136/2011 del 26/01/2012  
Permesso di Costruire N.ro 19/2013 del 16/01/2013 (Volturazione)



**CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE:**

sub	Piano	Destinazione	Superficie commerciale
2	terra	Abitazione = mq. 35,00	mq. 35,00
2	Interrato	Cantina = mq. 18,00	(1/2) mq. 9,00
<b>Consistenza Totale</b>			<b>mq. 43,00</b>

I subalterni 15 e 16 sono delle aree urbane destinate a posti auto il cui valore commerciale unitario può essere valutato, a corpo, in circa € 10.000,00/unità

**CONCLUSIONI:**

In base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

**VALORE DELL'IMMOBILE:**

107.500,00 Euro pari a circa 2.500,00 Euro/mq.  
20.000,00 Euro pari a circa 10.000,00 Euro/posto auto  
127.500,00 Euro

**125.000,00 Euro (centoventicinquemila/00) VALORE in arrotondamento**

- Allegato :

- B.4** - Elaborato planimetrico
- C.4** - Planimetria catastale

## **A. 5 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



### **DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

- foglio 141 mappale 2057, sub. 1, piano T, cat. C/1, classe 9, cons. mq. 145, sup. cat. mq. 178, rendita catastale € 5.886,06 - indirizzo catastale: Via Cavour s.n.c.
- foglio 141, particella 2057, sub. 2, piano T, cat. C/1, classe 9, cons. mq. 55, sup. cat. mq. 59, rendita catastale € 2.232,64 - indirizzo catastale: Via Cavour s.n.c.

**ZONA:** centro storico del comune di Fano (PU), Via Cavour.

### **TIPOLOGIA COSTRUZIONE:**

La sua configurazione attuale scaturisce da un intervento di restauro conservativo, sia della ex Chiesa che del vano su retro, effettuato alla fine degli anni '80. L'intervento sulla ex Chiesa, in accordo con la Soprintendenza, è stato volto al suo recupero per destinazioni a fini culturali (sala mostre, auditorium, sala conferenze ecc.).

Il vano ex sacrestia con w.c. è utilizzato a laboratorio/magazzino.

**SITUAZIONE DELL'ALLOGGIO :** edificio in buono stato di conservazione.

### **CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA E DEGLI IMPIANTI**

#### **Ex Chiesa di San Leonardo**

L'ex Chiesa è costituita da un unico ambiente con accesso principale dalla strada prospiciente e accesso secondario dal cortile interno, comune ad altre unità immobiliari facenti parte dello stesso stabile.

Gli elementi principali che caratterizzano l'immobile sono:

murature portanti in mattoni pieni con finitura esterna a vista ed interna ad intonaco con malta di calce e sabbia; copertura con doppia orditura lignea (capriate e travi quali elementi secondari), a due falde, con manto in tegole e grondaie-pluviali in rame; infissi di porte e finestre in legno; tinteggiatura delle pareti interne e degli elementi architettonici e decorativi che articolano le stesse; pavimentazione provvisoria in tavolato di legno levigato e lucidato; soglie esterne in finta arenaria ed interne in legno;

In quanto ad impianti è dotato di solo impianto elettrico.

#### **Vano ex sacrestia con w.c.**

Trattasi di un locale posto sul retro della Chiesa con annesso servizio igienico esterno dotato di antibagno.

Sia il locale che il servizio igienico sono accessibili dal cortile interno comune con altre unità immobiliari dello stesso stabile.

Il locale principale è munito di un ampio portone a due ante con infisso in legno e vetrate, pavimento in resina cementizia, pareti intonacate e tinteggiate e solo impianto elettrico; sulla copertura piana sono inseriti due abbaini che danno luce al locale.

Nel servizio igienico, di recente realizzazione, sono installati un lavabo ed un water; il portone d'ingresso e la porta interna sono in legno, la pavimentazione in resina cementizia, con impianti idrico, elettrico e fognante.

**NOTIZIE VARIE:** (sull'ubicazione, sulla distanza dal capoluogo, sulla presenza in zona di infrastrutture e servizi ecc.)



I beni oggetto di stima sono ubicati nel Centro Storico di Fano (PU), in via Cavour, all'interno della cinta muraria in prossimità della vecchia porta detta di San Leonardo. La Chiesa fu ricostruita nella sua attuale collocazione nel secolo XVIII e riaperta al culto nel 1820;

rimase Chiesa parrocchiale sino al 1972, anno in cui fu sconsacrata e dal quale rimase praticamente in stato di abbandono.

La costruzione in adiacenza, poi adibita a sacrestia ed ad altri vani parrocchiali accessori, costituiva in origine la Chiesina di San Bartolomeo della Confraternita del Crocefisso.

Nel 1987 è stato eseguito un intervento radicale di recupero che ha interessato sia le strutture portanti dell'intero complesso che le finiture in genere con anche la demolizione delle superfetazioni nel cortile interno come previsto dal Piano Particolareggiato del Centro Storico.

#### SERVIZI

Il tratto di strada in cui è ubicato il complesso è aperto al transito veicolare e dotato di parcheggi pubblici.

La zona è completamente urbanizzata, servita di acqua, fognatura, gas, energia elettrica, illuminazione pubblica e raccolta rifiuti; è altresì prossima alle principali infrastrutture della città (ospedale, stazione ferroviaria, stazione bus, ecc.).

**REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE:** (solo per unità immobiliari ultimate dopo il 1/9/1967)



#### Ex Chiesa di San Leonardo

- PARERE FAVOREVOLE della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Ancona del 13.01.1987, ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089, rilasciata alla [REDACTED] per "opere di restauro conservativo Chiesa di San Leonardo";
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 58/87 rilasciata dal Comune di Fano in data 03.04.1987 alla [REDACTED] per il "restauro conservativo dell'ex. Chiesa San Leonardo".

A tutt'oggi l'immobile risulta sprovvisto di Agibilità.

#### Vano ex sacrestia con w.c.

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 61/87 rilasciata dal Comune di Fano in data 26.05.1987 alla [REDACTED] per il "restauro conservativo dell'ex. Sacrestia della Chiesa San Leonardo";
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1259/87 rilasciata dal Comune di Fano in data 23.11.1987 alla [REDACTED] per il "restauro conservativo dell'ex. Sacrestia della Chiesa San Leonardo";
- S.C.I.A. n. 474/2014 presentata al Comune di Fano in data 09.04.2014 con prot. 25981 dallo [REDACTED] per la "manutenzione straordinaria di un vano accessorio a servizio della ex Chiesa S. Leonardo sita in via Cavour" (S.U.A.P. pratica n. PCCGNN77S15D488I-07042014-1630); questo intervento riguarda la realizzazione di un servizio igienico.

L'immobile è incluso, con dicitura "Altri Vani", nell'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ

rilasciata dal Comune di Fano in data 12.12.1989 che fa riferimento alla Concessione Edilizia n. 1259/87).



### CONSISTENZA ANALITICA OPIFICIO E VALUTAZIONE:

EX CHIESA DI SAN LEONARDO (F. 141 mappale 2057 sub. 1)			
Altezza	Piano	Destinazione e consistenza	Superficie commerciale
h = 6,50	Terra	Locale unico = mq. 185,00	<b>mq. 185,00</b>
VANO EX SACRESTIA (F. 141 mappale 2057 sub. 2)			
h = 2,75	Terra	Locale e w.c. = mq. 72,00	<b>mq. 72,00</b>

### CONCLUSIONI:

In base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

### VALORE DELL'IMMOBILE:

- Ex Chiesa di San Leonardo € 323.750,00 pari a circa 1.750,00 Euro/mq.
  - Vano ex sacrestia con w.c. € 57.600,00 pari a circa 800,00 Euro/mq.
- € 381.350,00

**Valore totale € 380.000,00 Euro (trecentottantamila/00) in arrotondamento**

- Allegato :

- B.5** - Planimetria catastale
- C.5** - Planimetria catastale



## **A. 6 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



### **DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

N.C.E.U. Foglio 14 mappale 1264 sub 18-28 del Comune di Monte Porzio (PU).

**ZONA:** centrale.

**TIPOLOGIA COSTRUZIONE:** edificio a destinazione residenziale.

**SITUAZIONE DELL'ALLOGGIO :** edificio di recente costruzione, in ottimo stato di conservazione.

**FINITURE:** (si indicano sommariamente: materiali di facciata, qualità e tipo di pavimenti e rivestimenti, materiale dei serramenti interni ed esterni ecc.)



La tecnica costruttiva utilizzata è di tipo tradizionale, con struttura portante in calcestruzzo armato, fondazioni continue e tamponamenti perimetrali composti da un blocco semipieno, isolamento esterno "a cappotto" con lastra isolante in polistirene, rasatura esterna e tinteggiatura.

I divisori sono in foratini; doppio divisorio con interposto isolante termoacustico tra le due unità abitative.

I pavimenti sono in ceramica monocottura per gli appartamenti e con battuto di cemento per le autorimessa.

Le soglie interne ed esterne delle finestre e portefinestre, e i gradini delle scale condominiali sono in marmo "Trani" a superficie non sdruciolevole.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera semilavabile; i battiscopa sono in laminato.

Le pareti dei bagni hanno un rivestimento in ceramica decorata.

I portoncini di ingresso sono blindati e le porte interne di tipo tamburato in noce.

Le finestre hanno telai in legno di pino con vetro-camera, trattate con vernici protettive e trasparenti per l'esterno; le persiane di legno di pino sono trattate e verniciate a smalto.

Complessivamente di tipo civile con finiture medie.

Il manto di copertura è realizzato in coppi.

Le gronde sono incorporate nel bordo della copertura; i pluviali sono in rame.

La sistemazione esterna, è in parte a giardino e in parte a percorsi pedonali pavimentati con mattonelle cementizie autobloccanti.

**NOTIZIE VARIE:** (sull'ubicazione, sulla distanza dal capoluogo, sulla presenza in zona di infrastrutture e servizi ecc.)

Il fabbricato fa parte di un complesso edilizio che sorge su un'area ubicata tra via Aldo Moro e via Cesanense in Comune di Monte Porzio (PU).

Tale costruzione è ubicata in una zona semicentrale del capoluogo; dista poche centinaia di metri dalla Chiesa parrocchiale ed è possibile raggiungere facilmente tutti i servizi essenziali (complessi scolastici, farmacie, supermercati, banche, posta, ecc.).

L'accesso all'area è buono e praticamente adiacente alla principale arteria stradale (Strada Provinciale).

**REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE:** (solo per unità immobiliari ultimate dopo il 1/9/1967)



Permesso di Costruire N.ro 1044 del 14/08/2007  
D.I.A. N.ro 634 del 11/12/2009

**CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE:**

sub	Piano	Destinazione	Superficie commerciale
18	Terra	Abitazione = mq. 58,00	mq. 58,00
18	Terra	Terrazza = mq. 31,20	(1/3) mq. 10,40
18	Terra	Scoperto = mq. 54,00	(1/10) mq. 5,40
18	Interrato	Cantina = mq. 21,20	(1/2) mq. 10,60
28	Interrato	Garage = mq. 20,00	(1/2) mq. 10,00
<b>Consistenza Totale</b>			<b>mq. 94,40</b>

**CONCLUSIONI:**

In base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

**VALORE DELL'IMMOBILE:**

115.168,00 Euro pari a circa 1.220,00 Euro/mq.

**115.000,00 Euro (centoquindicimila/00) VALORE in arrotondamento**

- Allegato :

- B.6** - Elaborato planimetrico
- C.6** - Planimetria catastale
- D.6** - Planimetria catastale

# GIUDIZIO PERITALE



## PREMESSA

Ad evasione dell'incarico conferitomi dal signor [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della ditta [REDACTED] - con sede in Fano (PU), via Toniolo n°22, per la valutazione del patrimonio immobiliare di seguito illustrato, il sottoscritto dott. ing. **CESARE CANESTRARI** nato a Fossombrone (PU) il 31 dicembre 1971, residente in Colli al Metauro (PU), via Ancona n°13/A, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Pesaro-Urbino al n°1118 fornisce la presenta relazione di stima, contenente la descrizione dei beni appartenenti all'Impresa, il valore a ciascuno di essi attribuito ed i criteri di valutazione singolarmente seguiti, con la finalità di stabilire il valore economico ragionevolmente attribuibile al patrimonio immobiliare stesso. Lo scrivente precisa di aver eseguito la valutazione dei beni dopo aver compiuto i rilievi fotografici ed assunte le informazioni ritenute opportune. Sono state così messe a punto le richieste documentali e le metodologie di verifica tra cui sono state considerate anche le informazioni di carattere generale assunte con riferimento ad immobili simili presenti in zona.

## PATRIMONIO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE DI STIMA

- A. 7** → Aree ubicate in Comune di Fano (PU), viale Romagna Comparto ST4\_P29;
- A. 8** → Aree edificabili ubicate in Comune di Fano (PU) lottizzazione "Rosciano A", Comparto ST5\_P15;



## A. 7 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



### DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

il terreno oggetto di stima è distinto al Catasto Terreni del Comune di Fano al foglio 16 mappali 110 – 193 – 377 – 1184 – 1186 - 1199 ed al Catasto Fabbricati al foglio 16 mappale 1523 per una sup. catastale complessiva di mq 17.513;  
 il vigente P.R.G. del Comune di Fano inserisce tale area all'interno di un Comparto di Verde Sportivo denominato "Gimarra 4" i cui indici sono puntualmente descritti nella scheda allegata:

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
	Note e prescrizioni							
ST4_P29	COMPARTO DI VERDE SPORTIVO "GIMARRA 4"							
	17.714	3.543	0,20	F2	11.367	3.543		
				P2_pr	6.346			
	Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area a nord del territorio comunale, compresa tra la ferrovia e la S.S. 16. L'area è situata in prossimità della spiaggia. Le previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto, subordinato ad un progetto planivolumetrico esteso all'intera area del comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono. L'intervento potrà essere realizzato soltanto a seguito del suo convenzionamento. Sono ammessi anche gli usi di cui al punto U3.5, da considerarsi complementari dell'attività sportiva e pertanto potranno essere realizzati solo in presenza della destinazione principale e comunque con indice di utilizzazione fondiaria UF non superiore a 0,05. L'edificazione in progetto andrà ubicata a non meno di 20 metri dal limite dell'area esondabile del Torrente Arzilla, come perimetrata nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale.							

**U3.5** - Attività commerciali, Medie strutture di vendita. La realizzazione di nuovi insediamenti commerciali, l'ampliamento di esistenti, nonché interventi convenzionati e previsti nei Comparti Unitari di intervento è subordinata alla disponibilità minima di aree destinate a parcheggi sia pubblici che privati per ogni metro quadrato di superficie di vendita secondo il seguente prospetto:  
 1(MS1). Esercizi commerciali aventi superficie di vendita (SUV) compresa tra 251 e 1500 mq: 1,50 mq/mq  
 2(MS2). Esercizi commerciali aventi superficie di vendita (SUV) compresa tra 1501 e 2000 mq: 1,50 mq/mq  
 3(MS3). Esercizi commerciali aventi superficie di vendita (SUV) compresa tra 2001 e 2500 mq: 2,00 mq/mq  
 queste quantità devono essere aumentate del 10 % nel caso di attività commerciali del settore alimentare o miste.



## **CONCLUSIONI:**

il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi, esaminati tutti gli atti e documenti relativi al terreno, tenuto conto dei pesi e dei vincoli, della sua utilizzazione ed ubicazione, delle previsioni urbanistiche ed, infine, della richiesta di mercato e dei prezzi mediamente praticati in compravendite di terreni della stessa tipologia situati in zone limitrofe, attribuisce alla data odierna il seguente valore complessivo:

### **VALORE DELL'IMMOBILE:**

525.390,00 Euro pari a circa 30€/mq.

**525.000,00 Euro (cinquecentoventicinquemila/00) VALORE in arrotondamento**

- Allegato :

**B.7** - Estratto di mappa



## **A. 8 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



Gli appezzamento di terreno oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Fano (PU) Frazione Rosciano, hanno una superficie nominale complessiva di mq. 4.905, e risultano classificati dal vigente P.R.G. come zona " C1 " residenziale di espansione, all'interno del **Piano di lottizzazione denominato "Rosciano A" – scheda ST5\_P15** attualmente in corso di ultimazione – Convenzione Rep. n. 11318 del 24/04/2015.

## **INDICI E STANDARDS URBANISTICI DELL'AREA**

L'edificazione si attua per intervento diretto secondo le indicazioni del Piano Attuativo vigente. In particolare i lotti sono distinti con i numeri 1-2-3-4-7-13-14 ed hanno la seguente potenzialità edificatoria:

lotto n. 1: sup. fondiaria mq. 909 – volume edificabile mc. 397

lotto n. 2: sup. fondiaria mq. 826 – volume edificabile mc. 361

lotto n. 3: sup. fondiaria mq. 736 – volume edificabile mc. 322

lotto n. 13: sup. fondiaria mq. 562,5 – volume edificabile mc. 246

lotto n. 14: sup. fondiaria mq. 562,5 – volume edificabile mc. 246

lotto n. 4: sup. fondiaria mq. 655,5 – volume edificabile mc. 286

lotto n. 7: sup. fondiaria mq. 655,5 – volume edificabile mc. 286

## **DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Numero lotto	Id. catastale	Sup. catastale
1	Foglio 49 mappale 1290	mq. 909
2	Foglio 49 mappale 1291	mq. 826
3	Foglio 49 mappale 1292	mq. 736
13	Foglio 49 mappale 1304	mq. 562
14	Foglio 49 mappale 1305	mq. 562
4	Foglio 49 mappale 1313	mq. 655
7	Foglio 49 mappale 1315	mq. 655
	totale beni immobili d'impresa	mq. 4.905

## **STIMA ATTUALE**

La stima dell' appezzamento di terreno in oggetto viene effettuata prendendo in considerazione il prezzo base per la vendita in un mercato di libera concorrenza, equiparando la presente valutazione a quella di altri immobili con caratteristiche simili, situati nella stessa zona e che in data recente sono stati oggetto di compravendita. In base alle considerazioni formulate ed a seguito dell'indagine di mercato svolta, si determina la consistenza analitica:



Mappale	Lotto	Destinazione Urbanistica	Superficie catastale
1290	1	C1 residenziale di espansione Lotto destinato ad edificazione privata	mq. 909,00
1291	2	C1 residenziale di espansione Lotto destinato ad edificazione privata	mq. 826,00
1292	3	C1 residenziale di espansione Lotto destinato ad edificazione privata	mq. 736,00
1304	13	C1 residenziale di espansione Lotto destinato ad edificazione privata	mq. 562,00
1305	14	C1 residenziale di espansione Lotto destinato ad edificazione privata	mq. 562,00
1313	4	C1 residenziale di espansione Lotto destinato ad edificazione privata	mq. 655,00
1315	7	C1 residenziale di espansione Lotto destinato ad edificazione privata	mq. 655,00
<b>Consistenza Totale</b>			<b>mq. 4905,00</b>

## CONCLUSIONI

In base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima il seguente valore:

1.618.650,00 Euro pari a circa 330,00 Euro/mq

**1.620.000,00 Euro (unmilionesecicentotoventimila/00) VALORE in arrotondamento**

- Allegato :

**B.8** - Estratto di mappa

10/11  
10/11/2008

# GIUDIZIO PERITALE



## PREMESSA

Ad evasione dell'incarico conferitomi dai signor [REDACTED]

[REDACTED]  
amministratore della ditta [REDACTED] - con

[REDACTED] per la valutazione del patrimonio immobiliare di seguito illustrato, il sottoscritto dott. ing. **CESARE CANESTRARI** nato a Fossombrone (PU) il 31 dicembre 1971, residente in Colli al Metauro (PU), via Ancona n°13/A, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Pesaro-Urbino al n°1118 fornisce la presenta relazione di stima, contenente la descrizione dei beni appartenenti all'Impresa, il valore a ciascuno di essi attribuito ed i criteri di valutazione singolarmente seguiti, con la finalità di stabilire il valore economico ragionevolmente attribuibile al patrimonio immobiliare stesso.

Lo scrivente precisa di aver eseguito la valutazione dei beni dopo aver compiuto i rilievi fotografici ed assunte le informazioni ritenute opportune.

Sono state così messe a punto le richieste documentali e le metodologie di verifica tra cui sono state considerate anche le informazioni di carattere generale assunte con riferimento ad immobili simili presenti in zona.

## PATRIMONIO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE DI STIMA

- A. 9** → Aree ubicate in Comune di Fano (PU), Piazzale G. Amendola Comparto ST1\_P02;
- A. 10** → Aree ubicate in Comune di Fano (PU), località Torrette;
- A. 11** → Unità immobiliare in Comune di Fano (PU), località Pontesasso, S.N.A. Sud n. 399/C



## A. 9 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



### DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

il terreno oggetto di stima è distinto al Catasto Fabbricati del comune di Fano al foglio 26 mappali 170 – 1780 – 1933 per una sup. catastale complessiva di mq 2.577;

### CONSISTENZA CATASTALE

Id. catastale	Sup. catastale
Foglio 26 mappale 170	mq. 2.509
Foglio 26 mappale 1780	mq. 58
Foglio 26 mappale 1933	mq. 10
Totale	mq. 2.577

Il vigente P.R.G. del Comune di Fano inserisce tale area all'interno del Comparto Turistico – Alberghiero denominato "Ex Hotel Vittoria" i cui indici sono puntualmente descritti nella scheda allegata:

Schede Tecniche dei Comparti Unitari

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO					
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	Ut SUL/Sup.comparto	zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq
ST1_P02	<b>COMPARTO TURISTICO - ALBERGHIERO "EX HOTEL VITTORIA"</b>					
	2.578	4.200	1,62	C2		1.650
				D5		2.550

Il Comparto riferito alla scheda ST1\_P02 individua un'area prospiciente la spiaggia del Lido dove in passato esisteva l'Hotel Vittoria.

Altezza massima= Hmax= 18 ml.

Il comparto si attua attraverso l'intervento edilizio diretto in conformità alle indicazioni contenute nella scheda progetto.

In alternativa l'attuazione può avvenire tramite Piano Attuativo (Piano di Recupero). In tal caso possono essere derogate le distanze dai confini così come definite dagli strumenti urbanistici comunali: NTA e REC del PRG vigente.

E' derogato l'art. 97-"Falda freatica" delle NTA del P.R.G. vigente, al fine di consentire la realizzazione di un parcheggio interrato.

In corrispondenza della foce del torrente Arzilla è individuato l'ambito per la realizzazione delle opere di compensazione che si articolano in compensazioni obbligatorie e compensazioni aggiuntive. Nella scheda progetto vengono individuate tali opere. In alternativa il Piano Attuativo dovrà definire la quantificazione e localizzazione delle opere suddette che saranno oggetto di un'apposita convenzione tra soggetto attuatore e A.C.

NEL QUADRO PENAZ



## 2. DIMENSIONAMENTO E VERIFICA DEGLI STANDARD DI PROGETTO

Il dimensionamento e la verifica degli standard pubblici e privati viene effettuato sulla base di una possibili prefigurazioni dell'intervento, nel rispetto delle quantità previste per le zone C2 e D6 dalla scheda tecnica del comparto PT1\_P02 sopra riportata.

**tab. A - Dimensionamento categorie funzionali**

zona omogenea	Categorie funzionali	SUL
		mq
C2 zone residenziali di ricucitura urbana (art. 40 NTA PRG adottato)	U1.1 residenze private	1.120
	U3.4 attività commerciali di vicinato SUV ≤ 250 mq	530
	SUBTOTALE (U1.1 + U3.4)	1.650
D5 zone a carattere turisticco-alberghiero esistenti (art. 47 NTA PRG adottato)	U2.1 alberghi (di cui max 30% R.T.A, L.R. 11/2006)	1.790 (max 537)
	U2.5 attrezzature ricreative e pubblici esercizi	760
	SURTOTALE (U2.1 + U2.5)	2.550
<b>TOTALE</b>		<b>4.200</b>

**tab. B - Dimensionamento standard pubblici (ex D.M. 1444/68, NTA PRG adottato)**

zona omogenea	Categorie funzionali	SUL	STANDARD PUBBLICI				
			NTA del PRG		D.M.1444/68		TOTALE
			mq	%	mq	%	mq
C2(1)	U1.1(a) residenze private	1.120	20% SUL	224 (1 posto/ alloggio)	21 mq/ab	941	941 (1 posto/alloggio)
	U3.4 attività commerciali di vicinato	530	40% SUV	212	30% SUL	424	424

L'intervento principale, prevede la costruzione di un nuovo complesso in quella che è l'area di sedime dell'ex Hotel Vittoria in zona Lido di Fano, unitamente ad opere di urbanizzazione e compensative afferenti l'intervento stesso.

Il nuovo complesso sarà caratterizzato da circa mq. 4.200 di SUL fuori terra, di cui mq. 1.790 a destinazione alberghiera, mq. 760 destinati a ristorazione, bar e attività ricettive, mq. 530 attività commerciali e mq. 1.120 destinati alla residenza.

Completerà la struttura un ampio scantinato di oltre mq. 2.000 per magazzini, servizi vari e 74 posti auto privati.

Il complesso delle opere di urbanizzazione da realizzare, nello specifico, riguarda la sistemazione, l'ampliamento e l'abbellimento del parcheggio auto ex CIF, al servizio



## A. 10 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



il terreno oggetto di stima è distinto al Catasto Terreni del Comune di Fano al foglio 121 mappale 107 per una sup. catastale complessiva di mq 2.040; il vigente P.R.G. del Comune di Fano prevede per tale area una destinazione in parte F1:

### Art. 61

#### F1 - Zone di verde attrezzato

1. Le zone F1 sono le zone di verde attrezzato.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:
  - U5.6 Attrezzature per il verde
  - U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi
3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o anche da parte di privati, purché - in quest'ultimo caso - estesi ad unità minime di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale e previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.
4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,05 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	5,00 ml	Altezza massima degli edifici
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	8,00 ml	Distanza dalle strade



ed in parte P2\_pr - Zone per parcheggi.

### CONCLUSIONI:

In base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

#### VALORE DELL'IMMOBILE:

40.800,00 Euro pari a circa 20,00 Euro/mq.

poiché la committente [REDACTED] è proprietaria di una quota pari al 50% il valore sarà:

40.000,00 Euro x 50% = **20.000,00 Euro (ventimila/00) in arrotondamento**

- Allegato :

**B.10** - Planimetria catastale

**A. 11 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



**DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

N.C.E.U. foglio 122, particella 585, sub.48, piano S1, cat. C/2, rendita catastale € 233,13 - indirizzo catastale: Fano (PU), Strada Nazionale Adriatica Sud n°399/C int.26.

**ZONA:** periferica, frazione Pontesasso

**TIPOLOGIA COSTRUZIONE:** edificio a destinazione residenziale.

**SITUAZIONE DELL'ALLOGGIO :** edificio in discreto stato di conservazione.

**FINITURE:** (si indicano sommariamente: materiali di facciata, qualità e tipo di pavimenti e rivestimenti, materiale dei serramenti interni ed esterni ecc.)

La tecnica costruttiva utilizzata è di tipo tradizionale, con struttura portante in calcestruzzo armato, fondazioni continue e tamponamenti perimetrali in muratura.

Complessivamente le finiture sono di tipo civile, nella media.

Il magazzino è privo di impianti, tranne quello elettrico;

il pavimento è di tipo industriale in cemento, la porta di ingresso in lamiera.

**NOTIZIE VARIE:** (sull'ubicazione, sulla distanza dal capoluogo, sulla presenza in zona di infrastrutture e servizi ecc.)

Il fabbricato sorge su un'ampia area ubicata lungo la Strada Nazionale Adriatica Sud in Comune di Fano (PU), frazione Pontesasso.

Lo strumento urbanistico vigente, classifica tale zona come B2.2 di "Completamento Residenziali Semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro".

La costruzione è ubicata in una zona turistica, è servita ottimamente e si possono raggiungere facilmente tutti i principali servizi della zona.

L'accesso all'area è ottimo, così come la dotazione di parcheggi nella zona.

**CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE (ULTIMATI):**

sub	Piano	Destinazione	Superficie commerciale
48	Interrato	Magazzino = mq. 38,00	(1/2) mq. 19,00
<b>Consistenza Totale</b>			<b>mq. 19,00</b>

**CONCLUSIONI:**

In base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

**VALORE DELL'IMMOBILE:**

10.450,00 Euro pari a circa 550,00 Euro/mq.

**10.000,00 Euro (diecimila/00) VALORE in arrotondamento**



- Allegato :

**B.11** - Planimetria catastale



# GIUDIZIO PERITALE



## PREMESSA

Ad evasione dell'incarico conferitomi dai signori [REDACTED] F.

[REDACTED]

patrimonio immobiliare di seguito illustrato, il sottoscritto dott. ing. **CESARE CANESTRARI** nato a Fossombrone (PU) il 31 dicembre 1971, residente in Colli al Metauro (PU), via Ancona n°13/A, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Pesaro-Urbino al n°1118 fornisce la presente relazione di stima, contenente la descrizione dei beni appartenenti all'Impresa, il valore a ciascuno di essi attribuito ed i criteri di valutazione singolarmente seguiti, con la finalità di stabilire il valore economico ragionevolmente attribuibile al patrimonio immobiliare stesso.

Lo scrivente precisa di aver eseguito la valutazione dei beni dopo aver compiuto i rilievi fotografici ed assunte le informazioni ritenute opportune.

Sono state così messe a punto le richieste documentali e le metodologie di verifica tra cui sono state considerate anche le informazioni di carattere generale assunte con riferimento ad immobili simili presenti in zona.

## PATRIMONIO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE DI STIMA

**A. 12** → Unità immobiliare in Comune di Mondolfo (PU),  
località Centocroci, via San Sebastiano



**A. 12 CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



**DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

N.C.E.U. Foglio 12 mappale 1334 sub. 10-15-16-17-18-19-20-21-22-24-25-30-31-32-33-34-35-38-39-40-42-43-44-45-47-49-54-67-69-71-72 e Catasto Terreni Foglio 12 mappale 1325 del Comune di Mondolfo (PU).

**ZONA:** periferica, località Centocroci

**TIPOLOGIA COSTRUZIONE:** edificio a destinazione mista direzionale.



**SITUAZIONE DELL'ALLOGGIO :** i lavori sono regolarmente ultimati. Il subalterno 72, tuttavia, necessita di opere di finitura quali pavimenti, rivestimenti, sanitari, divisori e tinteggiature.

**FINITURE:** (si indicano sommariamente: materiali di facciata, qualità e tipo di pavimenti e rivestimenti, materiale dei serramenti interni ed esterni ecc.)

La struttura dell'edificio è tipo prefabbricata standard in c.a. (della ditta Sicap) con plinti, travi e pilastri su cui poggia la copertura; la copertura è piana, gronde e pluviali sono in rame.

Le tamponature esterne sono in pannelli prefabbricati, i tamponamenti interni in cartongesso e quelli al piano terra con blocchi in cemento (tipo leka).

I pavimenti sono in ceramica monocottura per gli uffici; con battuto di cemento in colore rosso per l'autorimessa e i servizi.

Le soglie interne ed esterne di finestre, portefinestre e i gradini delle scale condominiali sono in marmo "Trani" a superficie non sdruciolevole.

Gli infissi sono in alluminio.

Gli impianti sono ad alta efficienza, con pompa di calore per caldo e freddo.

**NOTIZIE VARIE:** (sull'ubicazione, sulla distanza dal capoluogo, sulla presenza in zona di infrastrutture e servizi ecc.)

Il fabbricato sorge su un'ampia area ubicata tra via Pergolese e via S. Sebastiano in Comune di Mondolfo (PU), frazione Centocroci.

Lo strumento urbanistico vigente, classifica tale zona come N2 "Attività Terziarie con piano attuativo esecutivo".

La costruzione è ubicata proprio di fronte ad un supermercato, all'interno di una zona industriale. È servita ottimamente e si possono raggiungere facilmente tutti i principali servizi della zona.

L'accesso all'area è ottimo e nelle vicinanze è presente anche un ampio parcheggio. Attraverso la strada Provinciale Pergolese si raggiunge facilmente l'ingresso all'Autostrada A14, non molto lontano.

**REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE:** (solo per unità immobiliari ultimate dopo il 1/9/1967)



Titolo Unico N.ro 2011/41/MF del 28/11/2011  
Permesso di Costruire N.ro 50519 del 28/11/2011

**CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE (ULTIMATI):**

sub	Piano	Destinazione	Superficie commerciale
10	Terra	Magazzino = mq. 150,00	(1/3) mq. 50,00
47	Secondo	Ufficio n.14 = mq. 80,00	mq. 80,00
49	Terzo	Ufficio n.23 = mq. 90,00	mq. 90,00
54	Secondo	Ufficio n.16 = mq. 78,00	mq. 78,00
67	Secondo	Ufficio n.12 = mq. 66,00	mq. 66,00
67	Secondo	Ufficio n.13 = mq. 66,00	mq. 66,00
69	Secondo	Ufficio n.11 = mq. 66,00	mq. 66,00
71	Secondo	Ufficio n.17 = mq. 65,00	mq. 65,00
<b>Consistenza Totale</b>			<b>mq. 561,00</b>

**CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE (DA ULTIMARE):**

sub	Piano	Destinazione	Superficie commerciale
72	Secondo	Ufficio n.10 = mq. 148,00	mq. 148,00
72	Terzo	Ufficio n.19 = mq. 200,00	mq. 200,00
72	Terzo	Ufficio n.20 = mq. 66,00	mq. 66,00
72	Terzo	Ufficio n.21 = mq. 135,00	mq. 135,00
72	Terzo	Ufficio n.22 = mq. 141,00	mq. 141,00
<b>Consistenza Totale</b>			<b>mq. 690,00</b>

**CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE (AREA EDIFICABILE):**

Mappale	Destinazione Urbanistica	Superficie catastale
1325	Artigianale	mq. 2.084,00
<b>Consistenza Totale</b>		<b>mq. 2.084,00</b>

I subalterni 15-16-17-18-19-20-21-22-24-25-30-31-32-33-34-35-38-39-40-42-43-44-45 sono delle aree urbane destinate a posti auto coperti il cui valore commerciale unitario può essere valutato, a corpo, in circa € 5000,00.

**CONCLUSIONI:**

In base alle indagini esperite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati esposti, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presenta stima, in data odierna, il seguente valore:

**VALORE DELL'IMMOBILE:**

841.500,00 Euro pari a circa 1.500,00 Euro/mq. (ULTIMATI)

855.600,00 Euro pari a circa 1.240,00 Euro/mq. (DA ULTIMARE)

395.960,00 Euro pari a circa 190,00 Euro/mq.

115.000,00 Euro pari a circa 5.000 Euro/posto auto

2.208.060,00 Euro

**2.210.000,00 Euro (duemilioniduecentodiecimila/00) VALORE TOTALE in arrotondamento**

- Allegato :

**B.12** - Elaborato planimetrico

Data 16 luglio 2021

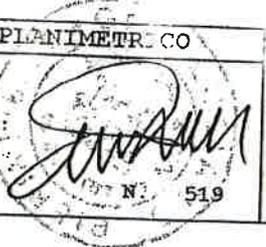
Firma e timbro del Tecnico



RIBON



Compilato da:  
Pierini Luciano  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pesaro



Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pesaro

ALLEGATO B.1

PS0051769

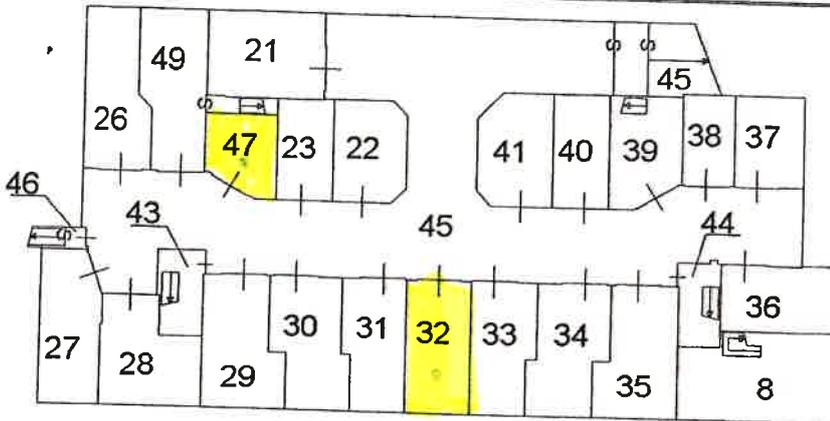
Comune di Fano

Sezione: Foglio: 101 Particella: 849

Protocollo n. del 28 MAR 2011  
Tipo Mappale n. del

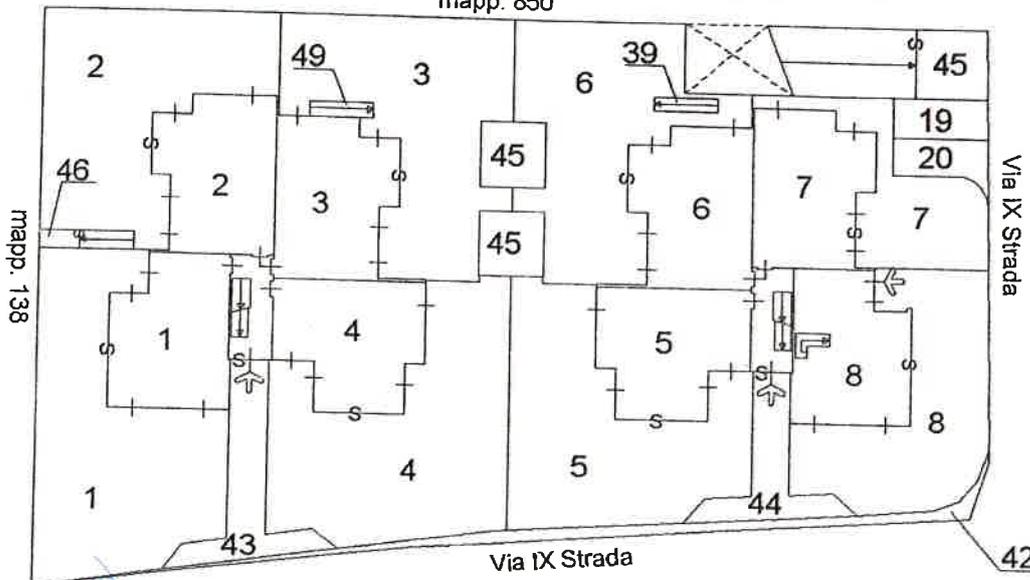
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1:500



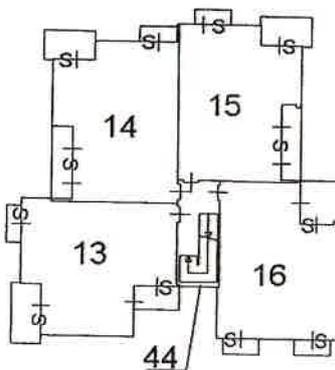
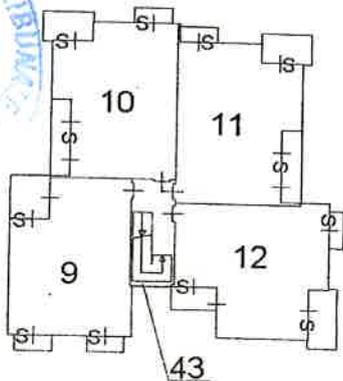
mapp. 850

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

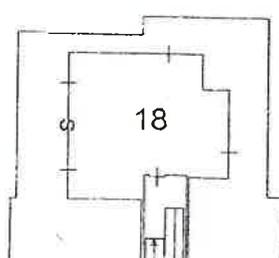
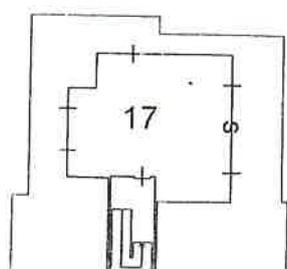


mapp. 138

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Faint, illegible markings or text in the upper left corner.



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

Dichiarazione protocollo **130145194** del **29 DIC. 2006**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fano

Strada Ix

**ALLEGATO C.1**

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 849

Subalterno: 32

Compilata da:

Piatini Luciano

Isritto all'albo:

Geometri

Prov. Pesaro

Scheda n. 1

Scala 1:200

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€2,00  
DUE/00

Entrate

01005317 00002879 WD85.1001  
00054123 14/07/2021 16:15:50  
4578-00087 ECO71DAE57A63748  
IDENTIFICATIVO : 01191933116788

0 1 19 193311 678 8



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Nord

Handwritten text, possibly a signature or initials, located in the upper left quadrant of the page.

Handwritten text, possibly a signature or initials, located in the lower right quadrant of the page.

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

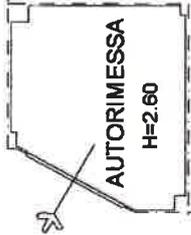
Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fano **ALLEGATO D.1**  
Strada Ix \_\_\_\_\_ civ. SNC \_\_\_\_\_

Identificativi Catastali:  
Sezione: \_\_\_\_\_  
Foglio: 101  
Particella: 849  
Subalterno: 47

Compilata da  
Pierini Luciano  
Iscritta all'Albo  
Geometri  
Prov. Pesaro

Stampa: 10 AGO 2021 N. 519

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA





**ALLEGATO B.2**

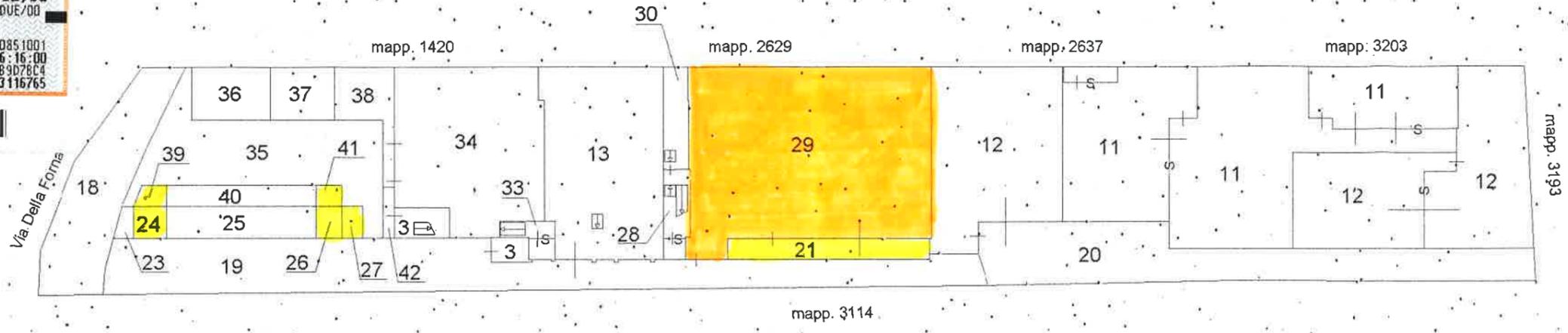
**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI**

Ufficio provinciale di Pesaro

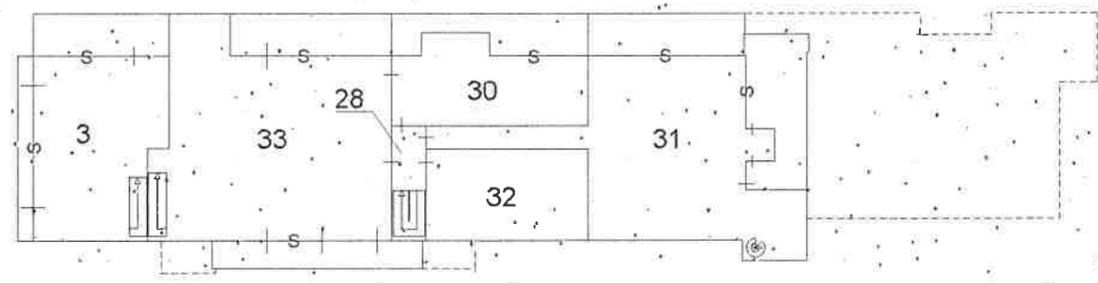
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Pierini Luciano	Isritto all'albo: Geometri	Prov. Pesaro	N. 519
Comune di Fano	Sezione:	Foglio: 36	Particella: 3113	Protocollo n. PS0022418 del 30/03/2017
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

Data: 07/07/2021 - n. T366059 - Richiedente: Telematico  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile  
Ultima planimetria in atti

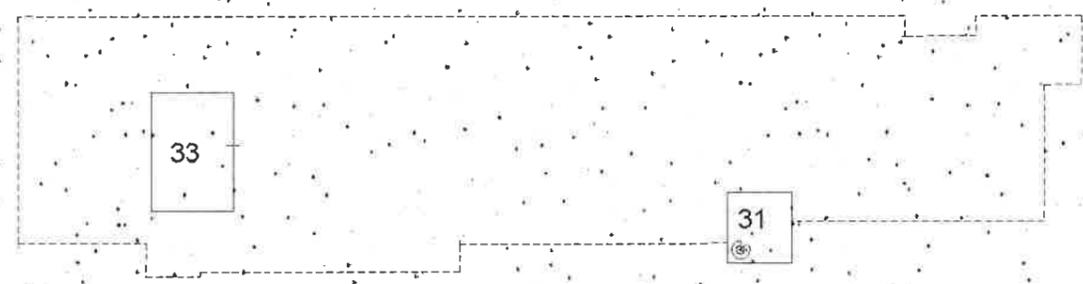
Data: 07/07/2021 - n. T366059 - Richiedente: Telematico



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO





ALLEGATO B.3

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pesaro

ELABORATO PLANIMETRICO  
Compilato da:  
Pierini Luciano  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pesaro

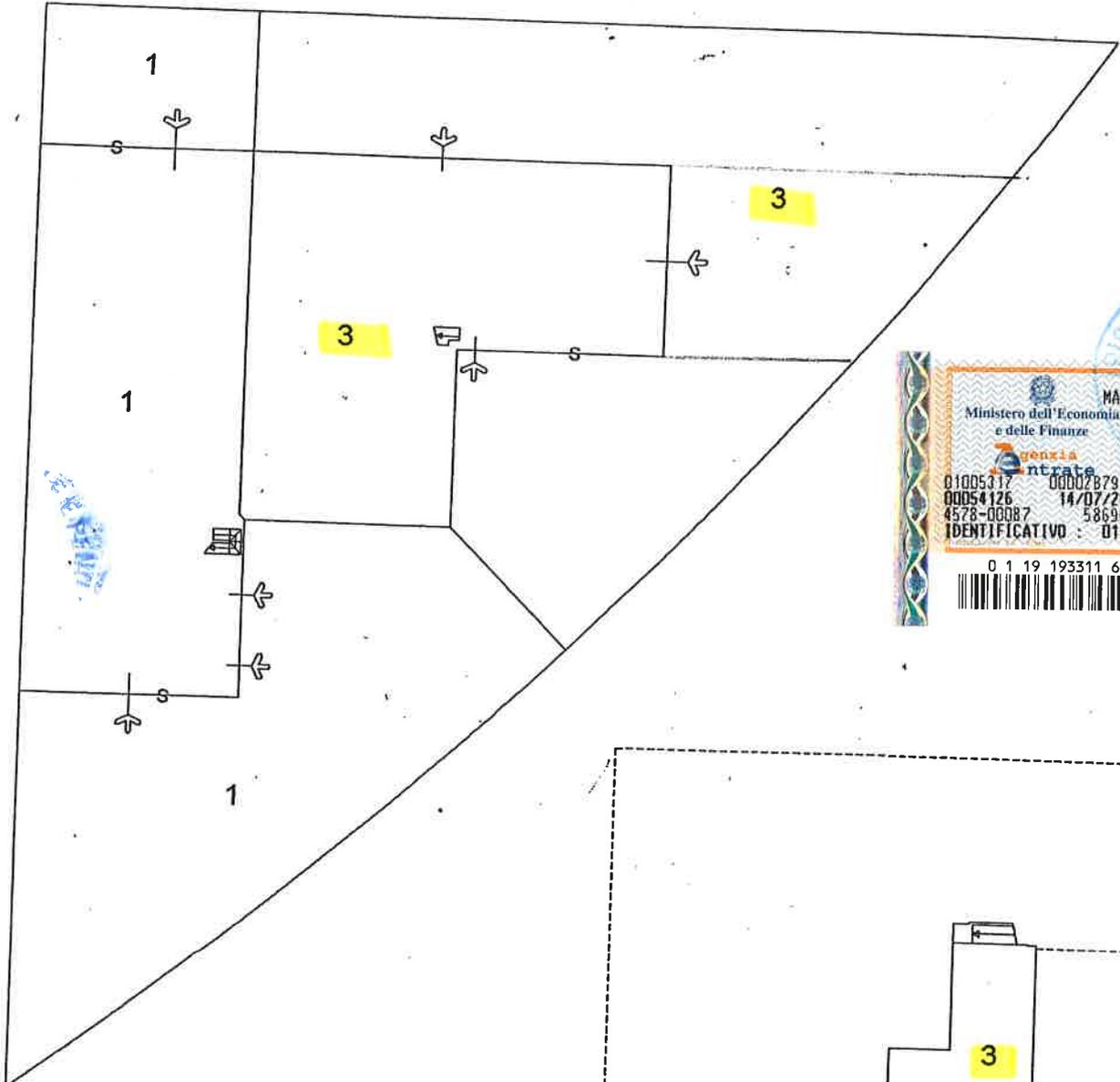


Comune di Fano  
Sezione: Foglio: 101 Particella: 686

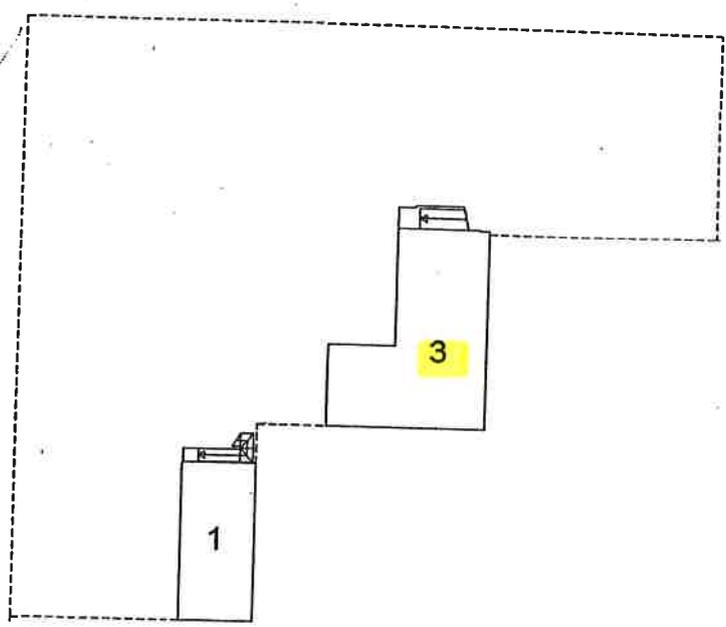
91205 del 30 GIU. 2000  
del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO (Soppalco)

Nord



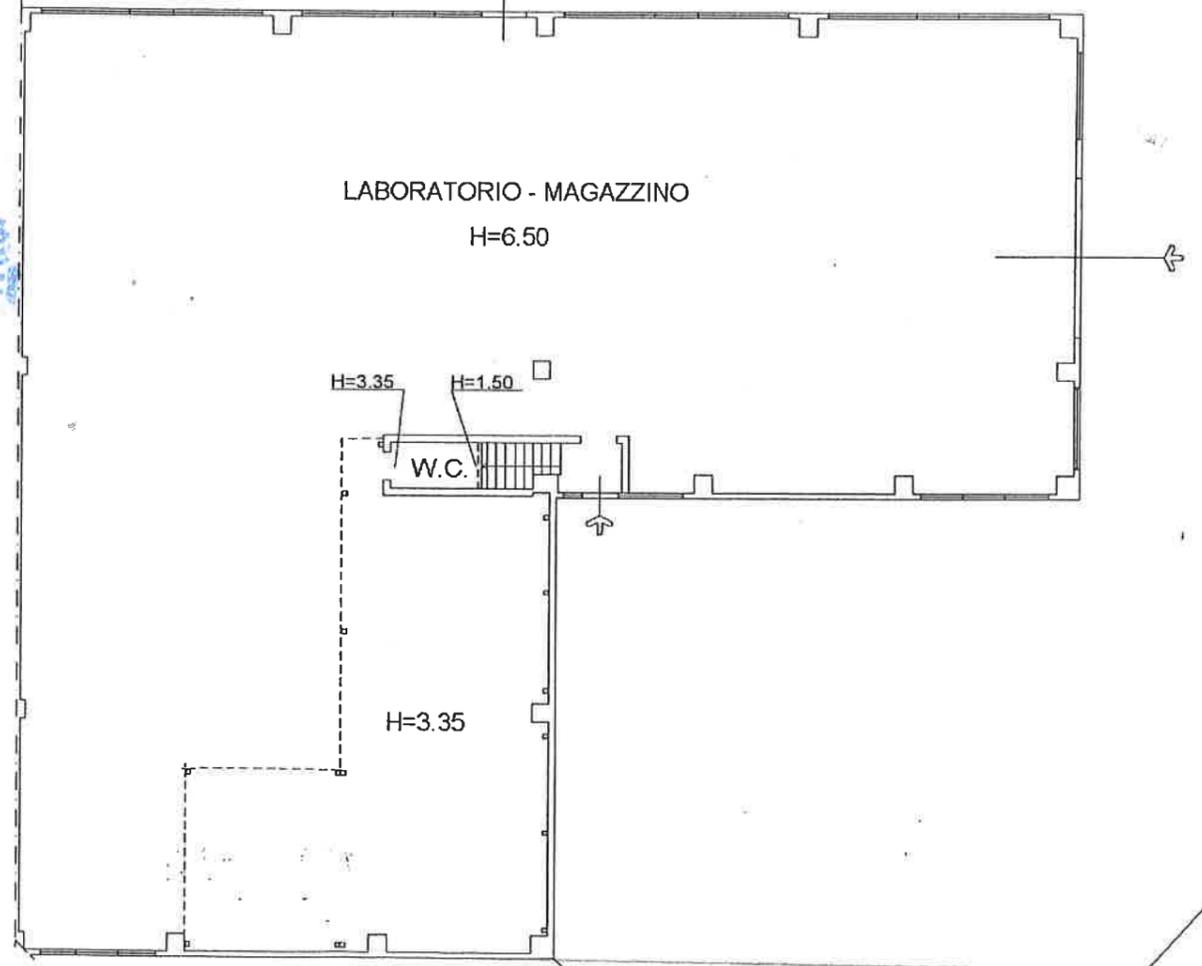




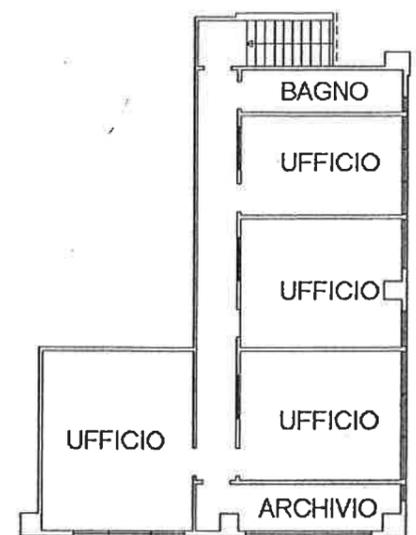
Scheda n.1 Scale 1:200



Scoperto Esclusivo



PIANO TERRA



PIANO PRIMO (Soppalco) H=2.76

Nord



1912

1912



**ELABORATO PLANIMETRICO**

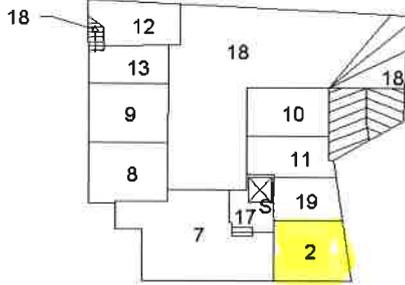
Compilato da:  
Guidi Giancarlo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pesaro N. 00913

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pesaro**

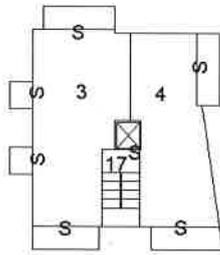
**ALLEGATO B.4**



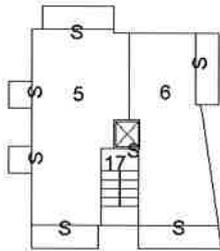
Comune di Fano Protocollo n. PS0077383 dal 03/09/2014  
Sezione: Foglio: 50 Particella: 1996 Tipo Mappale n. 72852 del 19/08/2014  
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1: 500



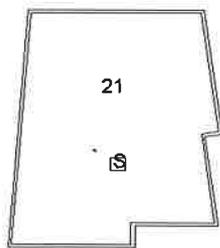
PIANO PRIMO  
SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO

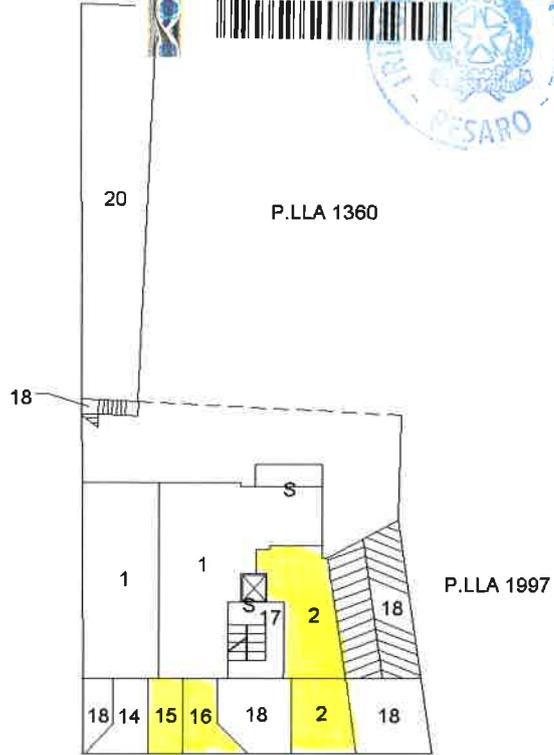


PIANO SECONDO



PIANO TERZO

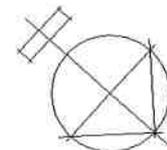
Ultima planimetria in COPERTURA PIANA



via Pier Paolo Pasolini

PIANO TERRA

Orientamento



Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/07/2021 - Comune di FANO (D488) - < Foglio: 50 - Particella: 1996 - Elaborato planimetrico >



**ALLEGATO C.4**

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pesaro**



Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fano  
Via Pier Paolo Pasolini

civ. SNC

**Identificativi Catastali:**

Sezione:  
Foglio: 50  
Particella: 2023  
Subalterno: 2

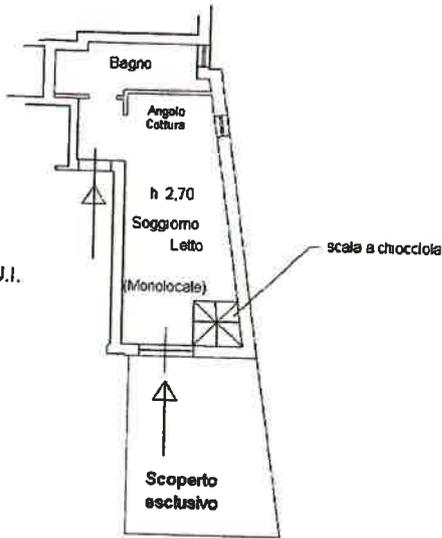
Compilata da:  
Guidi Giancarlo  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pesaro

N. 00913

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALTRA U.I.



ALTRA U.I.

**PIANO TERRA**

ALTRA U.I.

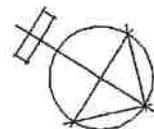


ALTRA U.I.

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**



Orientamento



Nord

UNIVERSITY OF  
MICHIGAN LIBRARY



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
200

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1970, N. 413)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FANO Via CAVOUR

Ditta [REDACTED]

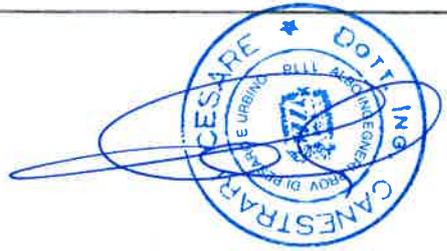
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PESARO **ALLEGATO B.5**

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate

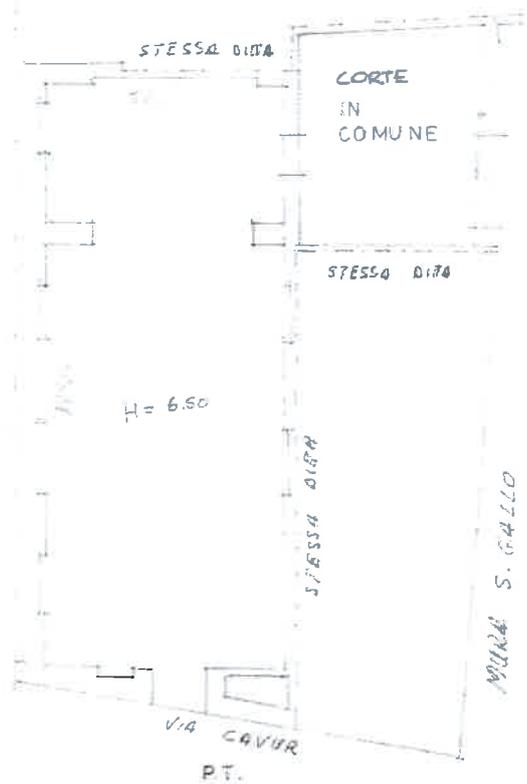
MARCA DA BOLLO  
€2,00  
DUE/00

01005317 00002879 W0851001  
00054130 14/07/2021 16:16:23  
4578-00087 FF65CE9AEB87130Z  
IDENTIFICATIVO: 01191933116710

0 1 19 193311 671 0



UFFICIO TECNICO ERARIALE - PESARO



Pianim. 1:2000

PER FRAZ. DEL M.U. nr. B

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 17 Marzo 1989  
PROT. N° 1250

MU  
2057

Compilato dal Geom. SCARLATI  
SRAZIANO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di PESARO

DATA 13-03-1989

ST. LOUIS, MO.  
JAN 10 1892



11/2/80

11/2/80

11/2/80

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Menchetti Simone  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pesaro N. 1331

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

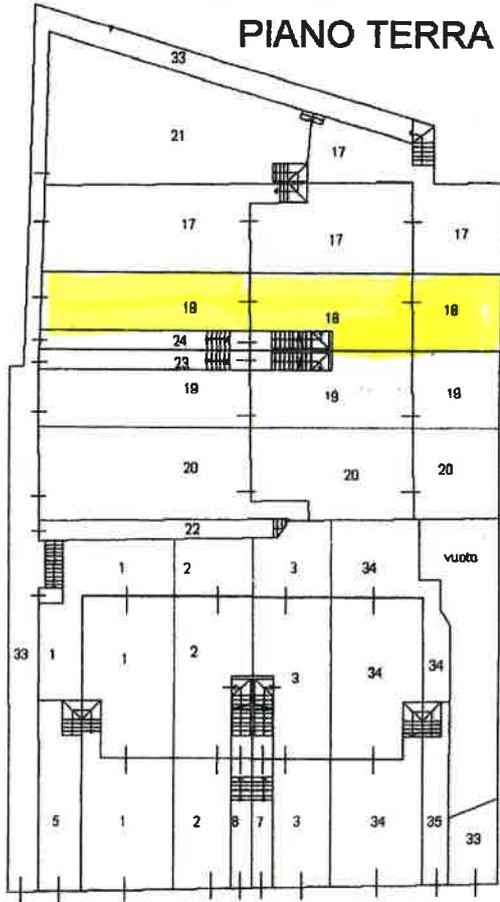
**ALLEGATO B.6**

Comune di Monte Porzio  
Sezione: Foglio: 14 Particella: 1264

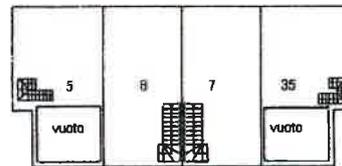
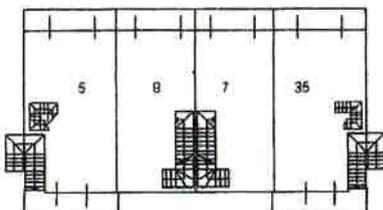
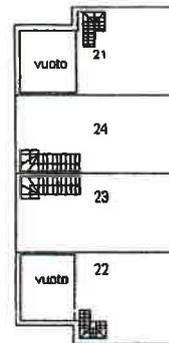
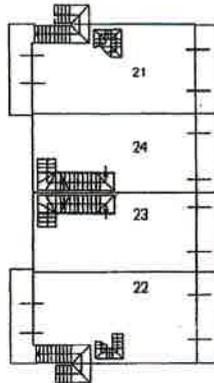
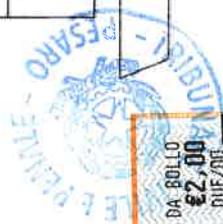
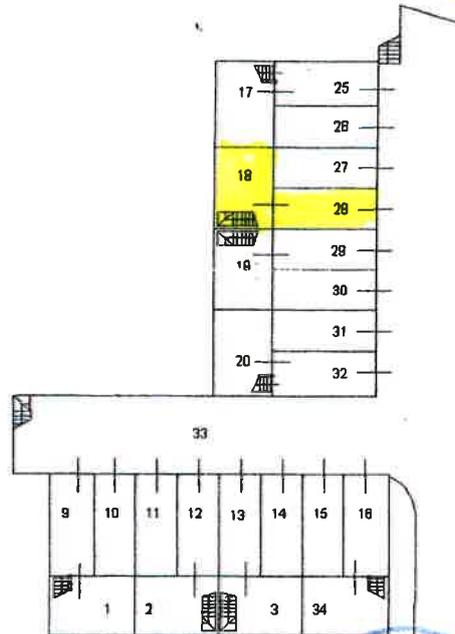
Protocollo n. del  
Tipo Mappale n. del  
Scala 1:500

Dimostrazione grafica dei subalterni

**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**



0 1 19 193311 669 7





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

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte Porzio **ALLEGATO C.6**  
Via Aldo Moro \_\_\_\_\_ civ. 1/F

**Identificativi Catastali:**  
Sezione:  
Foglio: 14  
Particella: 1264  
Subalterno: 18

**Compilata da:**  
Menchetti Simone  
**Iscritto all'albo:**  
Geometri  
Prov. Pesaro \_\_\_\_\_ N. 1331

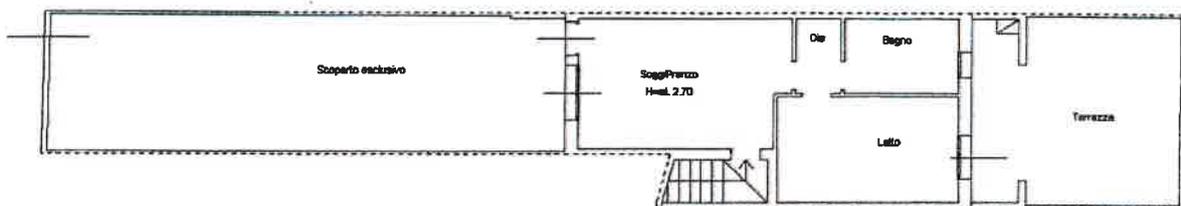
Scheda n. 1      Scala 1: 200



### PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



### PIANO TERRA



*Simone Menchetti*  
MONTI MENCHETTI



1950  
1951  
1952  
1953  
1954  
1955  
1956  
1957  
1958  
1959  
1960  
1961  
1962  
1963  
1964  
1965  
1966  
1967  
1968  
1969  
1970  
1971  
1972  
1973  
1974  
1975  
1976  
1977  
1978  
1979  
1980  
1981  
1982  
1983  
1984  
1985  
1986  
1987  
1988  
1989  
1990  
1991  
1992  
1993  
1994  
1995  
1996  
1997  
1998  
1999  
2000  
2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2007  
2008  
2009  
2010  
2011  
2012  
2013  
2014  
2015  
2016  
2017  
2018  
2019  
2020  
2021  
2022  
2023  
2024  
2025

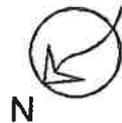
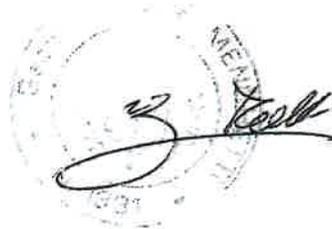
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pesaro**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte Porzio	
Via Aldo Moro _____ civ. 7/F	
<b>Identificativi Catastali:</b> Sezione: _____ Foglio: 14 Particella: 1264 Subalterno: 28	<b>Compilata da:</b> Menchetti Simone <b>Iscritto all'albo:</b> Geometri <b>Prov. Pesaro</b> N. 1331

Scheda n. 1      Scala 1:200

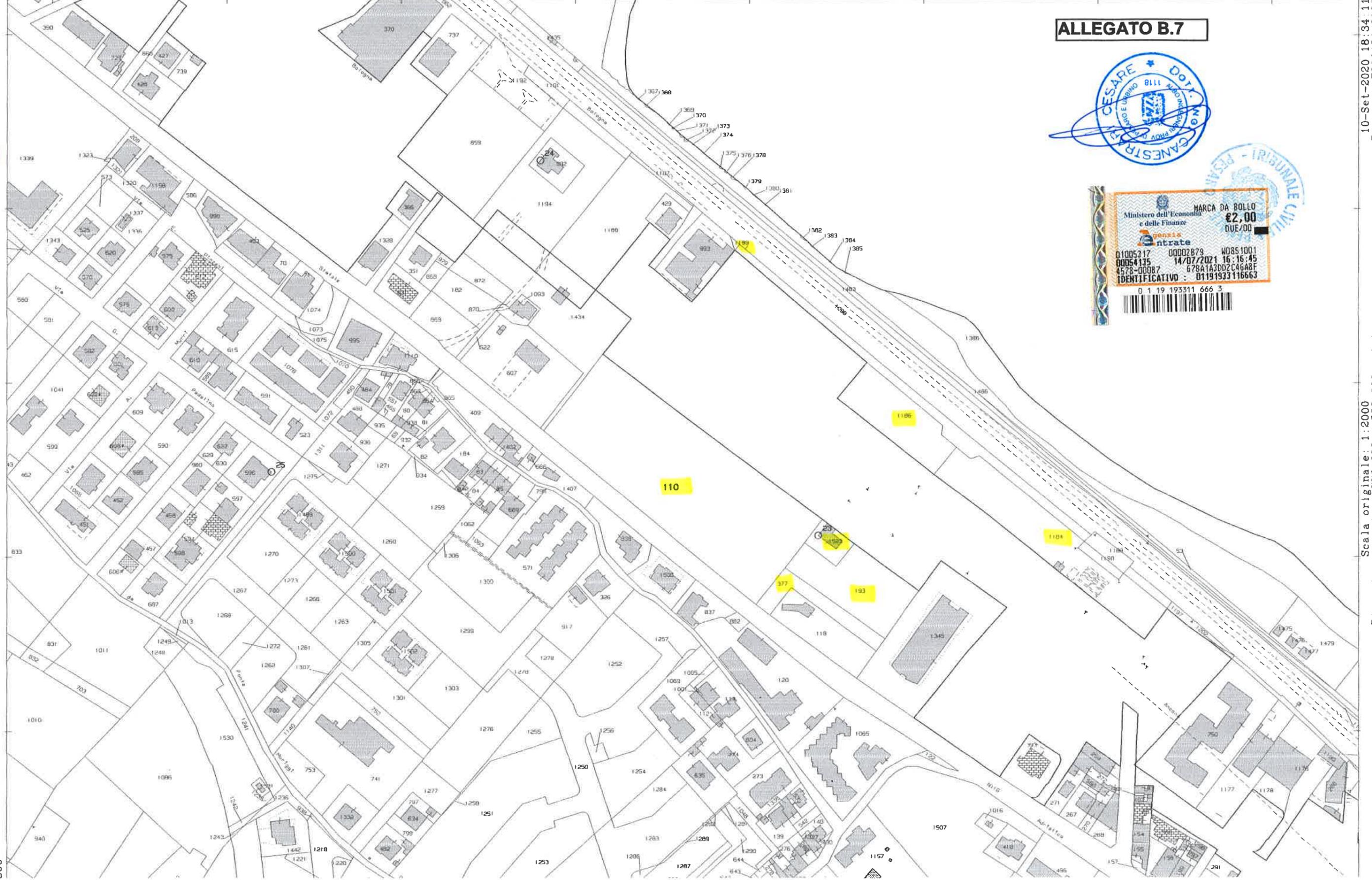


**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**





**ALLEGATO B.7**



300

10-Set-2020 18:34:11  
Prot. n. T309456/2020

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri



ALLEGATO B.8



N=10500

E=28400



11-Feb-2014 18:12  
Prot. n. 7292864/2014

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune - FANO  
Foglio - 48

1 Particella: 1285

SECRET



SECRET  
RECEIVED  
11-11-60

SECRET

**ALLEGATO B.9**

Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CARMINE CASO

Vis. tel. (0.90 euro)

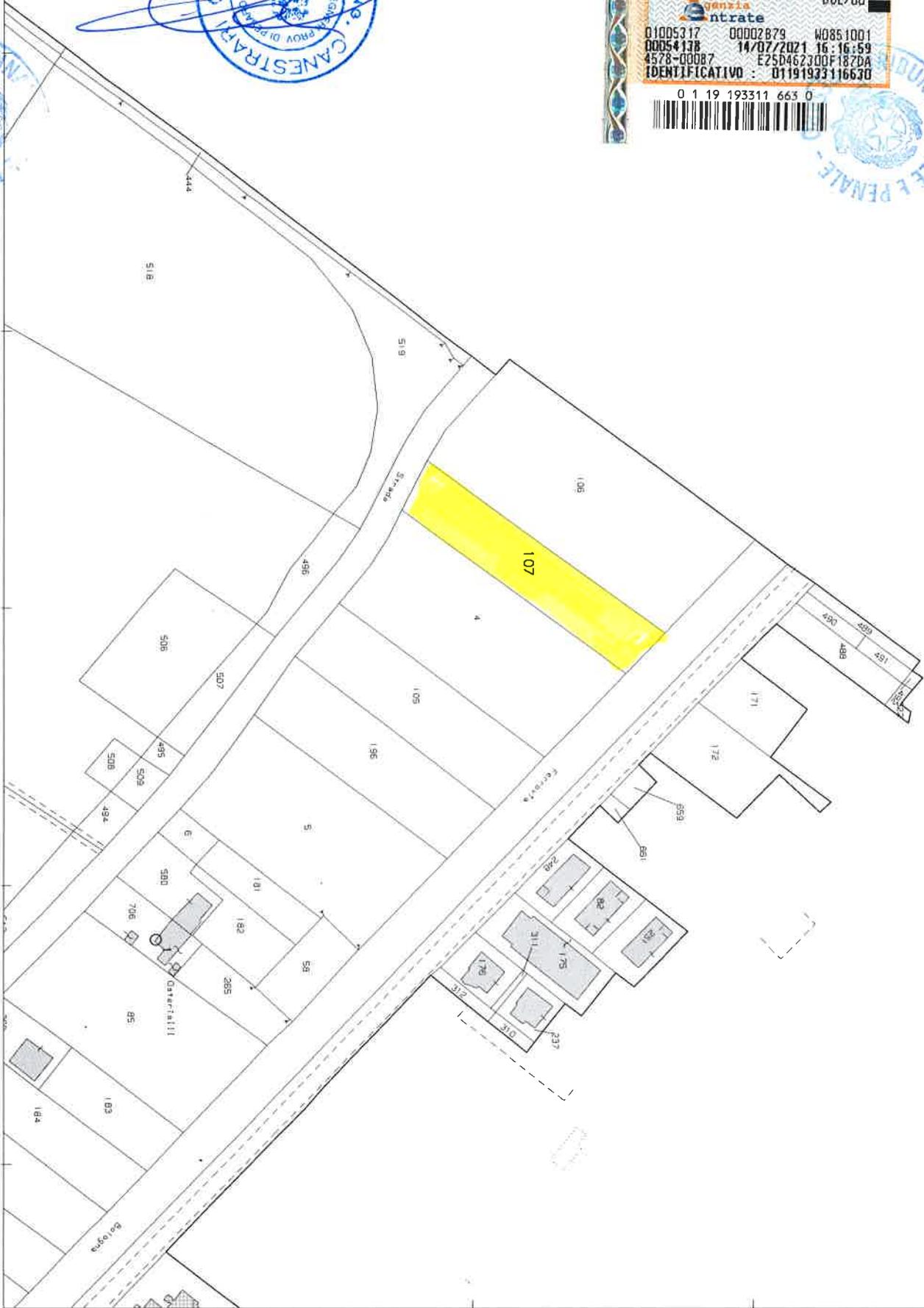


TRIBUNALE CIVILE E PENALE  
 F-2360000

1 Particella: 170



**ALLEGATO B.10**



F-37/100

1 Particella: 107

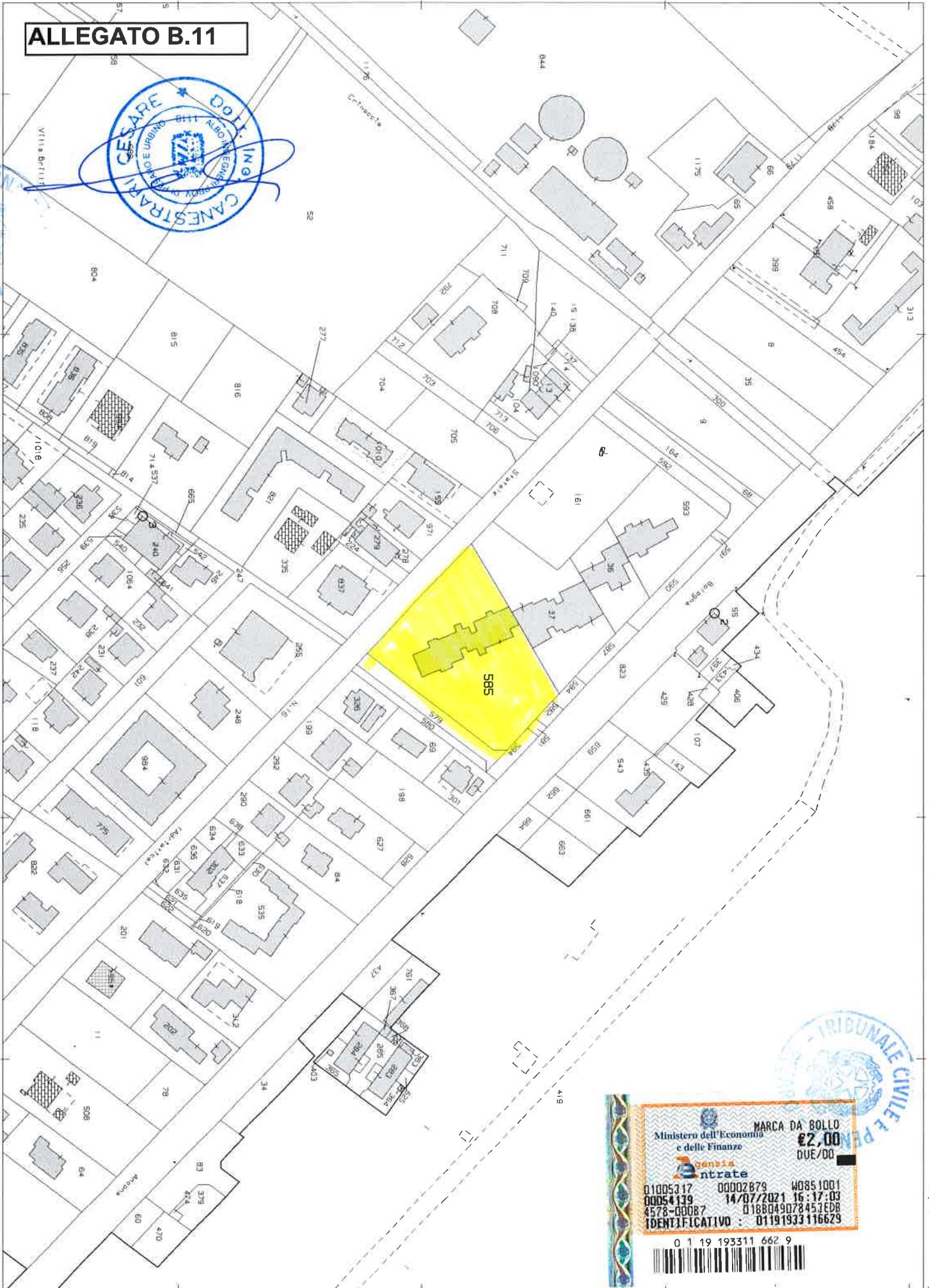


**ALLEGATO B.11**



E=37900

1 Particella: 585

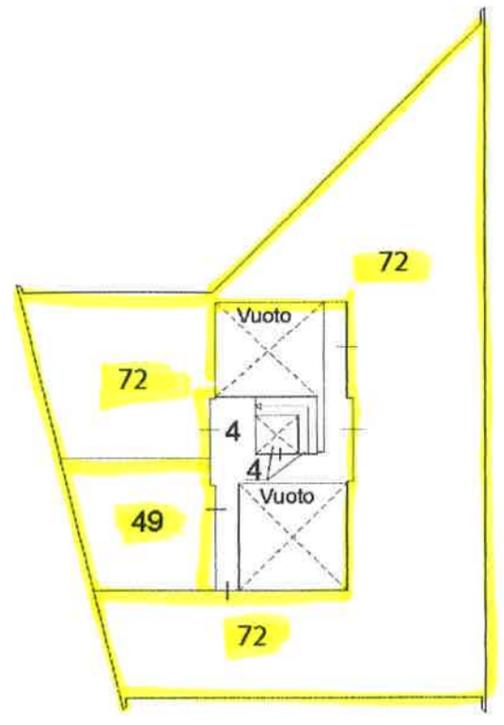
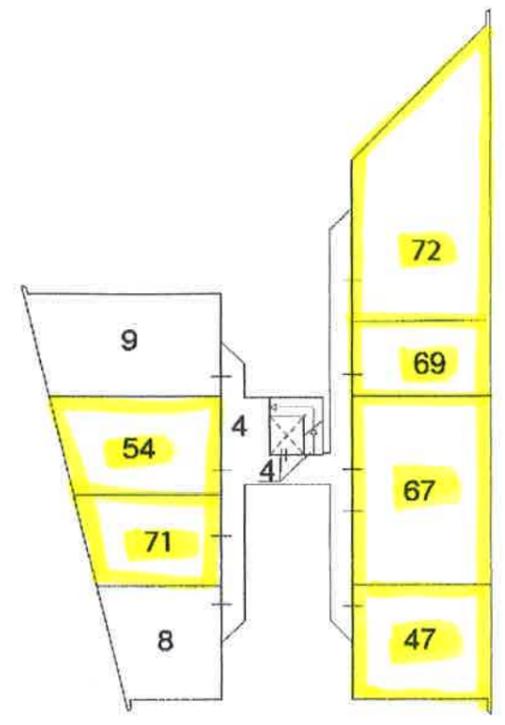
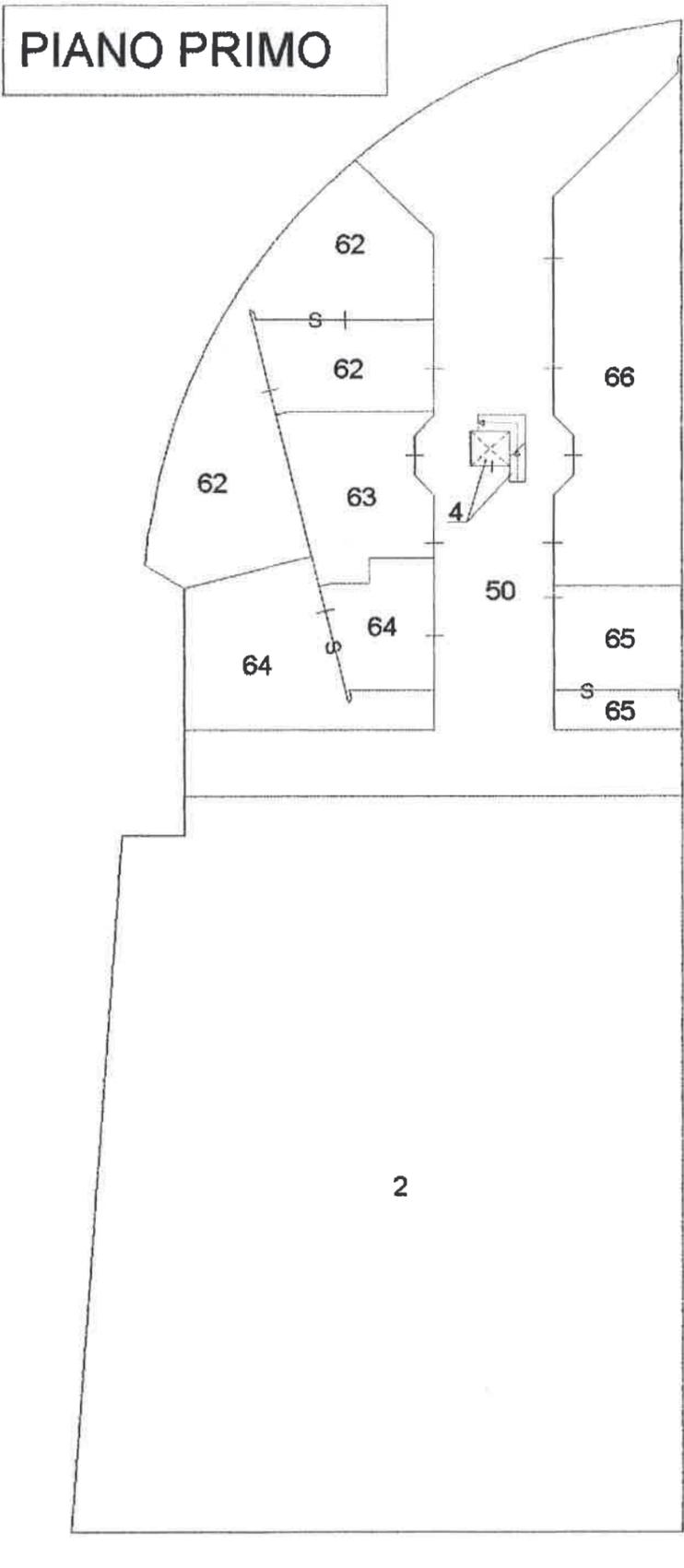
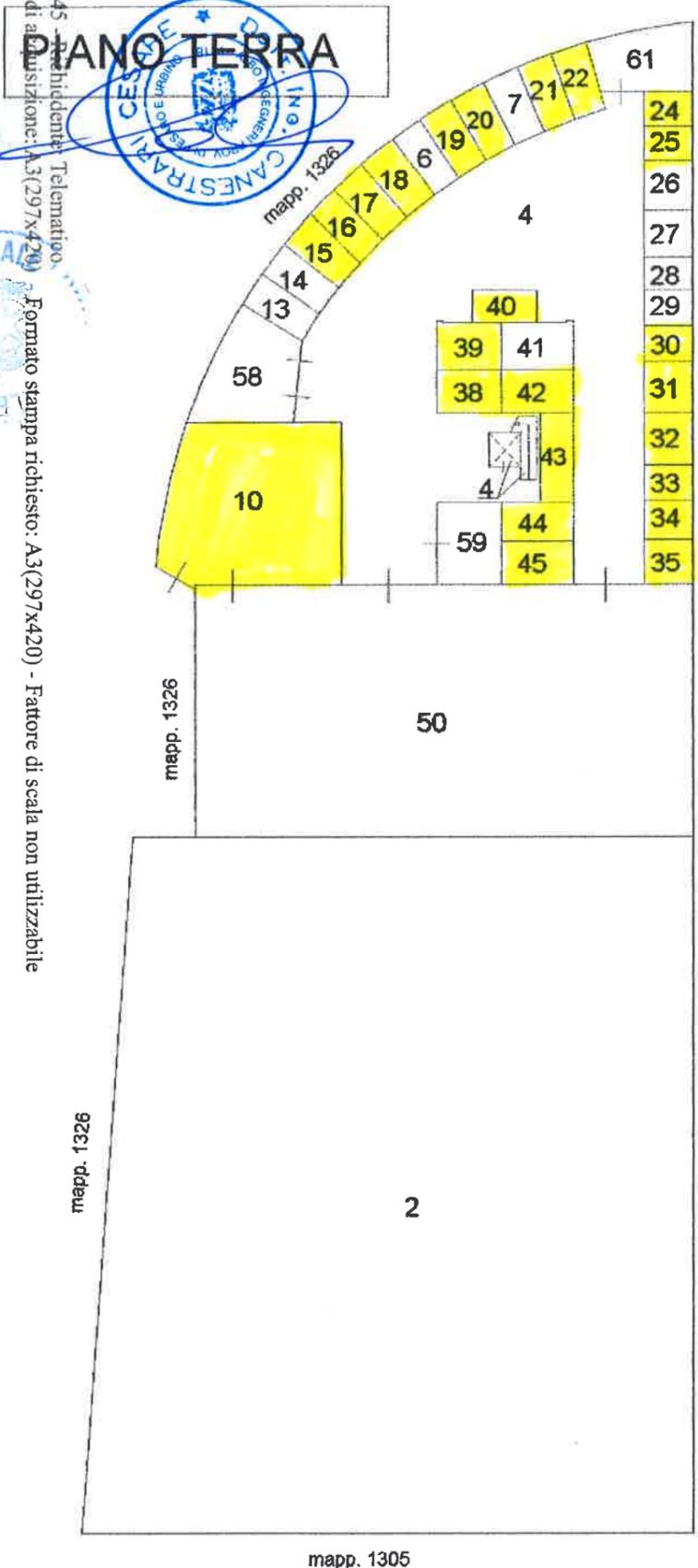


Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CARMINE CASO

Vis. tel. (0.90 euro)

100

1. T91545 - Richiedente: Telematico  
 Firmato digitalmente: Telematico  
 Firmato di autenticazione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile  
 in atti



PIANO SECONDO

PIANO TERZO



PIANO PRIMO



TRIBUNALE CIVILE



PIANO TERZO

PIANO SECONDO

X



TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

Verbale di asseverazione di perizia

cron. 9768/2021

In data 16 luglio 2021, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Pesaro, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il signor:

CESARE CANESTRARI nato a Fossombrone (PU) il 31/12/1971 residente a COLLI AL METAURO (PU) indirizzo loc. Calcinelli, via Ancona, 13/A identificato con documento PATENTE DI GUIDA n° U13N99737P rilasciato da MIT-UCO il quale dichiara di essere iscritto

All'ordine provinciale degli Ingegneri di PESARO E URBINO al n° 1118

Esibisce la perizia da lui effettuata in data 16/07/2021, nell'interesse dei sig.ri



e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Accertata l'identità personale del comparso, ammonito dell'importanza del giuramento e delle pene sancite dalla legge, ai sensi dell'art. 483 c.p., il comparso presta il giuramento ripetendo le parole:

“Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità”.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO Dott. ALDO BIANCHI CESARE CANESTRARI



IL CANCELLIERE

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO Dott. Salvatore...

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

