

## TRIBUNALE DI PESARO

### 1) OGGETTO:

Incarico (Comunicazione di Nomina del 29/03/2022) quale perito estimatore del compendio immobiliare rientrante nel Fallimento della

Numero di Ruolo Generale:14-1/2020

Curatori Fallimentari : Dott.ssa Laura Franzoni e Dott. Avv. Francesco Battaglia

Giudice: Dott. Lorenzo Pini

### 2) PREMESSA:

La sottoscritta Arch. Elisabetta Camangi libera professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 599, con studio in Pesaro, Via Porta Rimini, 2 C.F. è stata nominata dagli organi della procedura *“al fine di redigere perizia di stima relativa ai beni immobili rientranti nel compendio immobiliare della* *”*. (All.1)

Si precisa che la perizia, sarà suddivisa in due parti, la prima relativa alla valutazione dei beni immobiliari siti in Pesaro e Fossombrone, la seconda relativa ai terreni siti in Rimini, Fano e Bergeggi.

## I PARTE

La sottoscritta nelle date del 30/03/2022, 31/03/2022, 08/04/2022, 27/05/2022, ha effettuato accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Pesaro, in data 31/05/2022 ha effettuato accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Fossombrone, in data 02/05/2022 ha effettuato incontro con Istruttore dell'ufficio Edilizia del Comune di Pesaro, nelle date del 21/04/2022, 27/04/2022, 28/04/2022, 11/05/2022, 17/05/2022, 25/05/2022, 31/05/2022 ha effettuato i sopralluoghi presso gli immobili siti in Pesaro e Fossombrone, nelle date del 25/03/2022, 13/04/2022, 30/05/2022 ha acquisito in via telematica documentazione catastale aggiornata, nelle date del 13/04/2022, nelle date del 13/04/2022 , 11-13/07/2022, ha acquisito in via telematica le visure ipotecarie aggiornate ed in data 05/07/2022 ha depositato presso l'ufficio Protocollo del Comune di Pesaro, la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica.

### 3) SVILUPPO:

#### **Immobili siti in Pesaro Via Mario del Monaco, Via Morosini**

##### Ubicazione degli immobili:

##### Ubicazione degli immobili:

nell'area ricadente all'interno del sottocomparto 2 del Piano Particolareggiato denominato "Completamento del Centro Direzionale Benelli".

Tale complesso denominato "Residenze al Porto" si trova nel quartiere portuale: zona centrale, limitrofa al centro storico della città, e alla zona mare, ben servita, ben collegata e dotata di tutte le infrastrutture necessarie.

##### Identificazione catastale (All.2)

Gli immobili siti nel Comune di Pesaro, oggetto di stima, sono identificati catastalmente come segue (per avere inoltre una migliore identificazione si fa riferimento alla visura e alla planimetria catastale allegata :

<b>Piano interrato</b>						
<b>foglio</b>	<b>mapp.</b>	<b>sub.</b>	<b>CAT.</b>	<b>CL.</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>RENDITA</b>
20	3310	<b>83</b>	C/2	4	4 mq	€ 17,15
20	3310	<b>118</b>	C/6	5	16 mq	€ 66,93
20	3310	<b>119</b>	C/6	6	43mq	€ 210,97
20	3310	<b>193</b>	C/2	4	4 mq	€ 17,15
20	3310	<b>194</b>	C/2	4	5 mq	€ 21,43
20	3310	<b>245</b>	C/2	4	28 mq	€ 120,02
20	3310	<b>262</b>	C/6	6	22 mq	€ 107,94
20	3310	<b>263</b>	C/2	4	5 mq	€ 21,43
20	3310	<b>269</b>	C/6	6	21 mq	€ 103,03
20	3310	<b>270</b>	C/2	4	6 mq	€ 25,72
20	3310	<b>271</b>	C/2	4	6 mq	€ 25,72
20	3310	<b>273</b>	C/6	6	17 mq	€ 83,41
20	3310	<b>274</b>	C/6	6	20 mq	€ 98,13
20	3310	<b>277</b>	C/2	4	6 mq	€ 25,72
20	3310	<b>281</b>	C/6	6	24 mq	€ 117,75
20	3310	<b>291</b>	C/2	4	6 mq	€ 25,72

<b>Schiera</b>						
foglio	mapp.	sub.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
20	3310	315	A/2	6	4 vani	€ 506,13
<b>TORRE A2</b>						
foglio	mapp.	sub.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
20	3310	152	C/1	8	89 mq	€ 3 337,03
20	3310	154	C/1	8	67 mq	€ 2 512,15
<b>TORRE A3</b>						
foglio	mapp.	sub.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
20	3310	196	C/1	8	77 mq	€ 2 887,10
20	3310	239	A/2	8	7,5 vani	€ 1 316,97
20	3310	324	A/10	5	14 vani	€ 5 386,65
<b>AREE URBANE</b>						
foglio	mapp.	sub.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
20	3322	2	F/1		543mq	
20	3323	2	F/1		415mq	
20	3324	2	F/1		365mq	
20	3325	2	F/1		313mq	
20	3145		F/1		4mq	
<b>TERRENO</b>						
FOGLIO	MAPPAL	CLASSE	QUALITÀ	SUPERFICIE	RD	RA
20	3309			133 mq		

Coerenze :

Il complesso immobiliare è compreso tra Via Mario del Monaco, Via Morosini, Via del Lazzaretto e confina con il centro direzionale Benelli.

Proprietà:

Diritto di proprietà 1/1

Relativamente al solo bene identificato al **F. 20 Map. 3145:**

Diritto di proprietà 195275/1000000

Diritto di proprietà 64875/1000000

Diritto di proprietà 63308/1000000

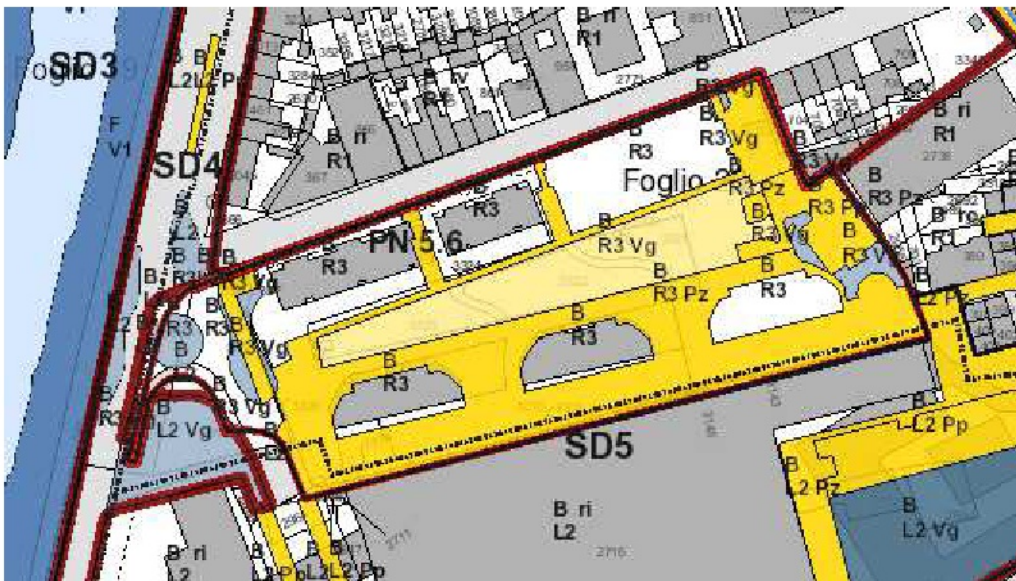
**Diritto di proprietà 644/1000**

Diritto di proprietà 16271/500000

Zonizzazione e Vincoli (All.5):

Da un esame del PRG vigente l'area ricade in zona B subsistema R3 e fa parte del Piano Particolareggiato per il completamento del Centro Benelli – sottocomparto 2.

Il vincolo di maggiore rilevanza a cui è soggetta l'area è il **VINCOLO PAI MARCHE- AREE A RISCHIO DI ESONDAZIONE R4**



Estratto di PRG Vigente

Provenienza:

Atto di compravendita Notaio Licini Cesare in data 15/05/2009 rep. 34993 trascritto a Pesaro il 09/06/2009 al n.4136.

Relativamente al solo bene identificato al Catasto terreni al F. 20 Map. 3309:

Atto del 03/06/2008 Notaio Licini Cesare Mario Rep. 33548

Relativamente al solo bene identificato al Catasto fabbricati al F. 20 Map. 3145:

Atto del 19/12/2006 Notaio Licini Cesare Mario Rep. 30798

Dati ipotecari (All.3):

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 11-13/07/2022 risulta che:

Sugli immobili oggetto di valutazione distinti catastalmente al Foglio: 20 - Particella 3310 - Subalterni 83 – 193 – Particelle 3322 – 3323 – 3324 – 3325 - Subalterno 2

- *ANNOTAZIONE del 03/11/2011 – R. P. 2462 R. G. 13231*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 38337/14859 del 04/10/2011*  
*ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI*  
*Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1129 del 2009*
- *ANNOTAZIONE del 03/11/2011 – R. P. 2463 R. G. 13232*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 38338/14860 del 04/10/2011*  
*ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI*  
*Formalita di riferimento: Iscrizione n. 262 del 2010*
- *TRASCRIZIONE del 22/02/2022 – R. P. 1464 R. G. 2245*  
*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 30 del 23/11/2021*  
*ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO*

Sugli immobili oggetto di valutazione distinti catastalmente al Foglio: 20 - Particella 3310 - Subalterni 118 - 119 - 194

- *ANNOTAZIONE del 03/11/2011 – R. P. 2461 R. G. 13230*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 38337/14859 del 04/10/2011*  
*ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA*  
*Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1129 del 2009*
- *ANNOTAZIONE del 03/11/2011 – R. P. 2463 R. G. 13232*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 38338/14860 del 04/10/2011*  
*ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI*  
*Formalita di riferimento: Iscrizione n. 262 del 2010*
- *TRASCRIZIONE del 02/07/2021 – R. P. 6386 R. G. 9385*  
*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 229 del 24/06/2021*  
*DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA*
- *TRASCRIZIONE del 22/02/2022 – R. P. 1464 R. G. 2245*

*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 30 del 23/11/2021*  
*ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO*

Sugli immobili oggetto di valutazione distinti catastalmente al Foglio: 20 - Particella 3310 - Subalterni 245 - 263 - 269 - 270 - 271 - 273 - 277 - 281

- *ANNOTAZIONE del 03/11/2011 - R. P. 2461 R. G. 13230*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 38337/14859 del 04/10/2011*  
*ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA*  
*Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1129 del 2009*
- *ANNOTAZIONE del 03/11/2011 - R. P. 2463 R. G. 13232*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 38338/14860 del 04/10/2011*  
*ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI*  
*Formalita di riferimento: Iscrizione n. 262 del 2010*
- *TRASCRIZIONE del 22/02/2022 - R. P. 1464 R. G. 2245*  
*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 30 del 23/11/2021*  
*ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO*

Sugli immobili oggetto di valutazione distinti catastalmente al Foglio: 20 - Particella 3310 - Subalterno 262

- *ANNOTAZIONE del 03/11/2011 - R. P. 2461 R. G. 13230*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 38337/14859 del 04/10/2011*  
*ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA*  
*Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1129 del 2009*
- *ANNOTAZIONE del 03/11/2011 - R. P. 2463 R. G. 13232*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 38338/14860 del 04/10/2011*  
*ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI*  
*Formalita di riferimento: Iscrizione n. 262 del 2010*
- *TRASCRIZIONE del 02/07/2021 - R. P. 6387 R. G. 9386*  
*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 187 del 24/06/2021*  
*DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA*
- *TRASCRIZIONE del 22/02/2022 - R. P. 1464 R. G. 2245*

*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 30 del 23/11/2021*  
*ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO*

Sugli immobili oggetto di valutazione distinti catastalmente al Foglio: 20 - Particella 3310 - Subalterni 274 – 291 – 152 – 154 - 196

- *ANNOTAZIONE del 03/11/2011 – R. P. 2462 R. G. 13231*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 38337/14859 del 04/10/2011*  
*ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI*  
*Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1129 del 2009*
- *ANNOTAZIONE del 19/07/2012 – R. P. 1294 R. G. 7454*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 39487/15747 del 06/07/2012*  
*ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA*  
*Formalita di riferimento: Iscrizione n. 262 del 2010*
- *ANNOTAZIONE del 14/05/2013 – R. P. 1216 R. G. 5208*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 40607/16545 del 19/04/2013*  
*ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA*  
*Formalita di riferimento: Iscrizione n. 262 del 2010*
- *TRASCRIZIONE del 22/02/2022 – R. P. 1464 R. G. 2245*  
*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 30 del 23/11/2021*  
*ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO*

Sugli immobili oggetto di valutazione distinti catastalmente al Foglio: 20 - Particella 3310 - Subalterni 239 - 315

- *ANNOTAZIONE del 03/11/2011 – R. P. 2462 R. G. 13231*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 38337/14859 del 04/10/2011*  
*ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI*  
*Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1129 del 2009*
- *ANNOTAZIONE del 19/07/2012 – R. P. 1294 R. G. 7454*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 39487/15747 del 06/07/2012*  
*ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA*  
*Formalita di riferimento: Iscrizione n. 262 del 2010*

- *ANNOTAZIONE del 14/05/2013 – R. P. 1216 R. G. 5208*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 40607/16545 del 19/04/2013*  
*ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA*  
*Formalita di riferimento: Iscrizione n. 262 del 2010*
- *TRASCRIZIONE del 02/07/2021 – R. P. 6386 R. G. 9385*  
*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 229 del 24/06/2021*  
*DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA*

Sugli immobili oggetto di valutazione distinti catastalmente al Foglio: 20 - Particella 3310 – Subalterno 324

- *TRASCRIZIONE del 22/02/2022 – R. P. 1464 R. G. 2245*  
*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 30 del 23/11/2021*  
*ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO*

Sugli immobili oggetto di valutazione distinti catastalmente al Foglio: 20 - Particella 3145

- *ISCRIZIONE del 08/08/2006 – R. P. 3766 R. G. 13742*  
*Pubblico ufficiale ROSSI LUISA Repertorio 16553 del 07/08/2006*  
*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*  
*CONDIZIONATO*  
*Documenti successivi correlati:*  
*1. Annotazione n. 4343 del 19/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)*  
*2. Annotazione n. 2688 del 02/09/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- *TRASCRIZIONE del 11/01/2007 – R. P. 417 R. G. 648*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 30739 del 13/12/2006*  
*ATTO TRA VIVI - RICOGNIZIONE CATASTALE*  
*Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2974 del 1999*
- *TRASCRIZIONE del 11/01/2007 – R. P. 419 R.G. 650*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 30739 del 13/12/2006*  
*ATTO TRA VIVI - RICOGNIZIONE CATASTALE*  
*Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3209 del 1999*
- *TRASCRIZIONE del 18/01/2007 – R. P. 723 R. G. 1094*



*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 30798 del 19/12/2006*

*ATTO TRA VIVI - RICOGNIZIONE CATASTALE*

*Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2722 del 1999*

*Documenti successivi correlati:*

*1. Trascrizione n. 8156 del 20/09/2007*

- *TRASCRIZIONE del 18/05/2007 – R. P. 4499 R. G. 8200*

*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 31421/9587 del 19/04/2007*

*ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA*

- *TRASCRIZIONE del 03/08/2007 – R. P.7133 R. G. 13361*

*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 31960/10013 del 23/07/2007*

*ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA*

- *Rettifica a TRASCRIZIONE del 20/09/2007 – R. P. 8156 R. G. 15718*

*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 30798 del 19/12/2006*

*ATTO TRA VIVI - RICOGNIZIONE CATASTALE*

*Formalita di riferimento: Trascrizione n. 723 del 2007*

- *ISCRIZIONE del 21/05/2009 – R. P. 1619 R. G. 6623*

*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 34994/12338 del 15/05/2009*

*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*

- *ISCRIZIONE del 21/05/2009 – R. P. 1620 R. G. 6624*

*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 34995/12339 del 15/05/2009*

*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*

*Documenti successivi correlati:*

*1. Comunicazione n. 23 del 07/01/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/10/2012.*

*Cancellazione totale eseguita in data 08/01/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.*

*Lgs 385/1993)*

- *ISCRIZIONE del 21/05/2009 – R. P. 1621 R. G. 6625*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 34996/12340 del 15/05/2009*  
*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*  
*FONDIARIO*  
*Documenti successivi correlati:*  
*1. Comunicazione n. 22 del 07/01/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in*  
*data 25/10/2012.*  
*Cancellazione totale eseguita in data 08/01/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -*  
*Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*
- *ISCRIZIONE del 21/05/2009 – R. P.1622 R. G. 6626*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 34997/12341 del 15/05/2009*  
*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*  
*FONDIARIO*
- *ISCRIZIONE del 21/05/2009 – R. P. 1623 R. G. 6627*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 34998/12342 del 15/05/2009*  
*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*  
*FONDIARIO*  
*Documenti successivi correlati:*  
*1. Annotazione n. 1972 del 12/08/2019 (ANNOTAZIONE DI CESSIONE DI*  
*CREDITO)*
- *TRASCRIZIONE del 26/02/2010 – R. P. 1221 R. G. 2474*  
*Pubblico ufficiale ZACCARELLI FRANCESCO Repertorio 100455/13742 del*  
*08/02/2010*  
*ATTO TRA VIVI – DIVISIONE*
- *ISCRIZIONE del 16/12/2016 – R. P. 2555 R. G. 14359*  
*Pubblico ufficiale COMUNE DI PESARO Repertorio 145/2014 del 07/08/2014*  
*PRIVILEGIO derivante da PRIVILEGIO*
- *TRASCRIZIONE del 08/08/2018 – R. P. 6096 R. G. 9560*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 47069/21219 del 23/07/2018*  
*ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE*

Sugli immobili oggetto di valutazione distinti catastalmente al Foglio: 20 - Particella 3309

⟨ *TRASCRIZIONE del 12/01/2012 – R. P. 272 R. G. 365*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 38671/15131 del 16/12/2011*  
*ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO*

Situazione urbanistica/edilizia (All.4)

Il complesso immobiliare dove sono ubicate le unità oggetto di stima è stato edificato in base alle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Pesaro alla

PDC n. 343 del 22/08/2008

1° Variante - PDC n. 313 del 19/10/2010

2° Variante – SCIA n. 158 del 15/03/2011

3° Variante – SCIA n. 285 del 05/05/2011

4° Variante – SCIA n. 354 del 05/05/2011

5° Variante – SCIA n. 465 del 14/07/2011

Completamento - PDC n.136 del 29/03/2012

1° Variante al Completamento – SCIA n. 405 del 09/11/2012

2° Variante al Completamento – SCIA n. 446 del 21/12/2012

3° Variante al Completamento – SCIA n. 447 del 28/11/2013

4° Variante al Completamento – SCIA n. 135 del 13/05/2014

Richiesta di Agibilità del 18/07/2011 relativa ai sub. 83-118-119-193-194-245-262-263-269-270-271-273-274-277-281-291

Richiesta di Agibilità del 14/11/2012 relativa ai Sub. 154-315-239

Richiesta di Agibilità del 23/05/2014 relativa al Sub.324.

Non è stata trovata richiesta di agibilità per i Sub. 152 - 196 .

Descrizione degli immobili (All.6):

Il complesso edilizio è costituito da due edifici a torre denominati Torre A2 e Torre A3 con destinazione mista, residenziale, commerciale, terziaria e da due fabbricati a schiera denominati B2 e B3 a destinazione residenziale posti nell'area di fronte alle torri .

Le torri sono costituite da nove piani fuoriterza mentre le schiere da tre piani; il piano interrato è comune a tutti i fabbricati e al suo interno vi è una parte destinata ad autorimessa pubblica.

Tra i fabbricati a torre e le case a schiera si sviluppano diversi percorsi pedonali alternati ad aree a verde.

Oggetto della stima sono le seguenti unità immobiliari:

- N.5 BOX AUTO al piano interrato di cui 3 dotati di cantina all'interno
- N.2 POSTI AUTO COPERTI al piano interrato
- N. 9 CANTINE al piano interrato di cui una adibita a vano tecnico
- N. 1 APPARTAMENTO nella Schiera B3
- N. 1 APPARTAMENTO nella Torre A3
- N. 2 NEGOZI nella Torre A2
- N. 1 NEGOZIO nella torre A3
- N.1 UFFICIO nella Torre A3
- N.5 AREE URBANE

Tutto il complesso presenta finiture di pregio: esternamente le schiere presentano facciate intonacate e tinteggiate con colori pastello, mentre le torri, al piano terra e primo hanno facciate rivestite con lastre metalliche, mentre ai piani residenziali hanno facciate intonacate e con ampie vetrate completamente comprese all'interno di ampi terrazzi a forma circolare.

La struttura dei fabbricati è in Cemento armato con solai in latero cemento e tamponamenti in laterizio.

Internamente i Box e le Cantine al piano interrato hanno le stesse caratteristiche: si presentano al grezzo con pavimentazione in cemento, tramezzature in blocchi di Gasbeton non intonacate, porte basculanti di ogni box in alluminio verniciato. Si presentano inoltre in un discreto stato manutentivo e conservativo.

Le unità identificate con il Sub. 273 e 274 hanno servitù di passaggio dell'allaccio alla fognatura costituita da una tubatura di grosso diametro a livello del piano di calpestio che attraversa tutta la proprietà e pertanto non sono utilizzabili come ricoveri auto.

Il Sub.245 è un box adibito a vano tecnico.

Il Sub. 83 è un vano cantina al quale si accede dal sub. 276 e con il quale dovrebbe essere fuso.

Alla data del sopralluogo alcune delle unità al piano interrato risultano promesse in vendita, in particolare Sub. 118-119-194 e Sub.75-262.

I tre negozi al piano terra identificati con i Sub. 152-154-196, ai quali si accede da scoperto comune, sono locali open-space dotati di un servizio igienico. Si presentano allo stato grezzo, ossia privi di finiture quali pavimenti, rivestimenti, porte interne, accessori bagno ed impianti, dei quali vi è solo la predisposizione; gli infissi sono in alluminio. Lo stato manutentivo è buono. Alla data del sopralluogo le unità risultano libere.

L'ufficio al piano primo identificato con il Sub. 324, caratterizzato da ampie vetrate, presenta al suo interno un corpo servizi composto da locale bagno e tre ripostigli e locali destinati ad uffici, sala d'attesa, sala riunioni, delimitati perlopiù da pareti attrezzate di arredo. Le porte all'interno sono in vetro e alluminio, i pavimenti sono in ceramica e presenta un controsoffitto ad altezza 2,80 mt: tutte le finiture sono di pregio. Alla data del sopralluogo il bene risulta occupato con contratto di locazione del 20/01/2014.

L'appartamento posto ai piani Settimo ed Ottavo della torre A3 identificato con il Sub. 239, al quale si accede da scala comune, è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, camera da letto con guardaroba, bagno nonché locali accessori, un ampio balcone e due logge al piano settimo ed è collegato tramite scala interna al piano ottavo composto da locali accessori e da un grande terrazzo caratterizzato da una vasca d'acqua. Tutte le finiture sono di estremo pregio: pavimenti in resina e parquet, porte laccate, infissi in alluminio verniciato. Lo stato manutentivo è ottimo. Il bene risulta promesso in vendita.

L'appartamento di testa posto nell'edificio a schiera B3 identificato con il Sub.315, ha ingresso esclusivo dallo scoperto comune. Si accede ad esso tramite scala esterna di pertinenza che lo collega anche al piano interrato. Al piano primo presenta un ampio locale destinato a soggiorno ed angolo cottura, un bagno e due logge esterne, è collegato al piano secondo sottotetto tramite scala interna. Il piano sottotetto è costituito da tre camere e due bagni oltre a due terrazzi posti sul fronte e sul retro. Presenta pavimenti in ceramica al piano primo e bagni, parquet al piano secondo, porte ed infissi in legno. Lo stato manutentivo è buono.

Il bene risulta promesso in vendita.

Le aree urbane identificate con i mappali 332-3323-3324-3325 sono aree pubbliche da cedere al Comune destinate a verde e viabilità (Vg); il mappale 3145 è un'area residuale privata di uso pubblico (Pz). Il terreno identificato F. 20 Map. 3309 è una piccola porzione residuale di terreno edificabile compreso all'interno del perimetro del Piano attuativo, la cui edificabilità è già stata compresa nel calcolo degli standard urbanistici relativi all'area, con destinazione area privata di uso pubblico (Pz).

#### Legittimità urbanistico/edilizia e catastale

Le unità immobiliari al piano interrato risultano legittimate dal punto di vista urbanistico- edilizio da SCIA n. 354 del 31/05/2011 (4° variante) e da SCIA n. 465 del 14/07/2011 (5° variante); risultano conformi anche catastalmente. Per quanto concerne il Sub. 83 si consiglia di fonderlo catastalmente con il Sub. 276.

I tre negozi identificati con i Sub. 152-154-196 sono conformi sia dal punto di vista urbanistico- edilizio rispettivamente i Sub. 152-196 a PDC n. 136 del 29/03/2012 e il Sub. 154 a SCIA n. 158 del 15/03/2011, che catastale.

L'ufficio identificato con il Sub. 324, presenta delle ulteriori suddivisioni interne eseguite con pareti di arredo, che non pregiudicano la legittimità urbanistico-edilizia data da SCIA n. 135 del 13/05/2014 e catastale e pertanto è conforme.

L'appartamento identificato con il Sub.239 presenta lievi difformità alle tramezzature al piano settimo rispetto all'ultimo progetto riguardante il bene, PDC n. 136 del 29/03/2012, che dovranno essere ripristinate, in quanto per regolamento edilizio, le zone utili devono essere separate dalle accessorie, per un costo previsto di € 4000,00.

L'appartamento identificato con il Sub.315 non è conforme sia dal punto di vista edilizio rispetto a SCIA N. 405 del 09/11/2012, che catastale, in quanto durante il sopralluogo sono state riscontrate:

- Piano primo: nel bagno non è presente l'antibagno
- Piano sottotetto: tramezzature abusive con realizzazione di due bagni

Sarà necessario ripristinare l'antibagno al piano primo e demolire parzialmente alcune tramezzature al piano sottotetto ad un costo stimato di € 6000,00, nonché effettuare una sanatoria per il mantenimento di alcune tramezzature e del bagno con altezza media inferiore a 2,30 mt per un costo stimato di € 8000,00.

Sarà necessario poi regolarizzarla anche dal punto di vista catastale per un costo stimato di € 2000,00.

#### Valutazione:

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile mi preme evidenziare che per la stima si è adottata la metodologia sintetico-comparativa, assumendo come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda, ricavata da elaborati grafici catastali.

Per l'immobile ad ufficio il valore verrà determinato facendo una media tra il prezzo derivato dalla stima sintetico-comparativa e quello derivato da una stima per capitalizzazione considerando il canone di locazione mensile riportato nel contratto di affitto pari ad € 3000,00.

Inoltre per gli immobili occupati verrà applicato un coefficiente di decurtazione per vetustà ed uso pari al 15% e per quelli non regolari verranno detratti i costi per la regolarizzazione.

Considerato pertanto quanto già suddetto, il più probabile valore di mercato è stato formulato:

- Tenendo conto dei prezzi di vendita praticati per beni simili e limitrofi all'anno 2021 desunti da atti di compravendita e per conoscenza di valori unitari di beni simili e limitrofi;
- Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con particolare riferimento alla ubicazione, alla vetustà e allo stato di manutenzione in cui si trovano.
- Tenendo conto delle Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) riferite al 2° Semestre 2021 riguardanti la *zona B2 Centrale/ Fuori dalle mura* individuata con il sistema informativo Geopoi, che indica per ABITAZIONI CIVILI in stato conservativo Normale un valore di mercato (€/mq) Min 1800 Max 2250, per i BOX AUTO in stato conservativo normale un valore di mercato (€/mq) Min 1100 Max 1600, per UFFICI in stato conservativo Normale un valore di mercato (€/mq) Min 1500 Max 2150 e per NEGOZI in stato conservativo Normale un valore di mercato (€/mq) Min 900,00 Max 1650
- Considerando che nell'ultimo anno causa inflazione gli immobili hanno avuto un incremento di circa il 10%;

In base alle suddette considerazioni, si è deciso di applicare un valore ai Box auto e cantine pari ad €/mq 1300,00, al posto auto un valore pari ad €/mq 600,00, agli appartamenti un valore di €/mq 2600,00, all'ufficio un valore di €/mq 2200,00 ed ai negozi da ultimare un valore di €/mq 1500,00 nello stato di fatto in cui si trovano.

Piano Interrato

foglio	mapp.	sub.	MQ	EURO/MQ	VALORE	DETRAZIONE 15%	VALORE FINALE	DESCRIZIONE
20	3310	<b>83</b>	4	0,00 €	0,00 €			cantina sottoscala
20	3310	<b>118</b>	16,7	600,00 €	10.020,00 €	1.503,00 €	8.517,00 €	posto auto coperto
20	3310	<b>119</b>	38,8	1.300,00 €	50.440,00 €	7.566,00 €	42.874,00 €	box auto
20	3310	<b>193</b>	2,9	1.300,00 €	3.770,00 €		3.770,00 €	cantina
20	3310	<b>194</b>	3,9	1.500,00 €	5.850,00 €		5.850,00 €	cantina
20	3310	<b>245</b>	15,3	0,00 €	0,00 €		0,00 €	vasca di accumulo
20	3310	<b>262</b>	19,1	1.300,00 €	24.830,00 €	3.724,50 €	21.105,50 €	box auto+ cantina
20	3310	<b>263</b>	4,1	1.300,00 €	5.330,00 €		5.330,00 €	cantina
20	3310	<b>269</b>	18,5	1.300,00 €	24.050,00 €		24.050,00 €	box auto+ cantina
20	3310	<b>270</b>	4,7	1.300,00 €	6.110,00 €		6.110,00 €	cantina
20	3310	<b>271</b>	4,7	1.300,00 €	6.110,00 €		6.110,00 €	cantina
20	3310	<b>273</b>	15,3	0,00 €	0,00 €		0,00 €	box auto (servitu')
20	3310	<b>274</b>	9,2	0,00 €	0,00 €		0,00 €	posto auto (servitù)
20	3310	<b>277</b>	4,7	1.300,00 €	6.110,00 €		6.110,00 €	cantina
20	3310	<b>281</b>	13,1	0,00 €	0,00 €		0,00 €	box auto+ cantina (comodato)
20	3310	<b>291</b>	4,7	1.300,00 €	6.110,00 €		6.110,00 €	cantina

Appartamento schiera B3

foglio	mapp.	sub.	MQ	coefficiente	sup. ragg. MQ	EURO/MQ	VALORE	DESCRIZIONE
20	3310	<b>315</b>	84	1	84	2.600,00 €	218.400,00 €	APP. P1°
			10,3	0,4	4,12	2.600,00 €	10.712,00 €	LOGGE APP.P1°
			69	0,6	41,40	2.600,00 €	107.640,00 €	SOTTOTETTO P2°
			27	0,33	8,91	2.600,00 €	23.166,00 €	TERRAZZI P2°
<b>SUBTOTALE</b>					138,43	2.600,00 €	359.918,00 €	
<b>DETRAZIONE 15%</b>							53.987,70	
<b>COSTI REGOLARIZZAZIONE</b>							16.000,00 €	
<b>TOTALE</b>							289.930,30 €	
						<b>ARROTONDATO</b>	<b>290.000,00 €</b>	

Appartamento Torre A3

foglio	mapp.	sub.	MQ	coefficiente	sup. ragg. MQ	EURO/MQ	VALORE	DESCRIZIONE
20	3310	<b>239</b>	100	1	100	2.600,00 €	260.000,00 €	APP. P7° H=2,70
			95	0,6	57,00	2.600,00 €	148.200,00 €	APP. P7° H=2,30
			46,5	0,33	15,35	2.600,00 €	39.897,00 €	TERRAZZO P7°
			10,6	0,4	4,24	2.600,00 €	11.024,00 €	LOGGIA P7°
			127	0,6	76,20	2.600,00 €	198.120,00 €	APP. P8° H=2,30
			97	0,33	32,01	2.600,00 €	83.226,00 €	TERRAZZO P8°
			31	A CORPO			1.500,00 €	FIORIERA P8°
			25	A CORPO			10.000,00 €	VASCA ACQUA
<b>SUBTOTALE</b>						2.600,00 €	751.967,00 €	
<b>DETRAZIONE 15%</b>							112.795,05	
<b>COSTI REGOLARIZZAZIONE</b>							4.000,00 €	
<b>TOTALE</b>							635.171,95 €	
						<b>ARROTONDATO</b>	<b>635.000,00 €</b>	

Ufficio Torre A3

Stima Sintetico-comparativa

foglio	mapp.	sub.	MQ	EURO/MQ	VALORE	DETRAZIONE 15%	VALORE FINALE
20	3310	<b>324</b>	272	2.200,00 €	598.400,00 €	89.760,00 €	<b>508.640,00 €</b>

Stima per capitalizzazione

Canone annuo € 36.000,00  
 40% (spese per imposte ecc..)  
 4% tasso di capitalizzazione

36.000€ - 40%= 21.600,00€  
 21.600 € x 4%= **540.000€**

VALORE FINALE = (Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione)/2=  
 = (580.640,00 €+ 540.000,00 €)/2 = **€ 524.320,00**

**Il valore finale di € 524.320,00 è comprensivo di eventuali spese sostenute dall'affittuario.**

Negozi Torre A2 e A3 da ultimare

foglio	mapp.	sub.	MQ	EURO/MQ	VALORE FINALE
20	3310	<b>152</b>	88	1.500,00 €	<b>132.000,00 €</b>
20	3310	<b>154</b>	73	1.500,00 €	<b>109.500,00 €</b>
20	3310	<b>196</b>	75	1.500,00 €	<b>112.500,00 €</b>



## Riepilogo Valori

foglio	mapp.	sub.	VALORE FINALE	DESCRIZIONE
20	3310	<b>83</b>	0,00 €	cantina sottoscala
20	3310	<b>118</b>	8.517,00 €	posto auto coperto
20	3310	<b>119</b>	42.874,00 €	box auto
20	3310	<b>193</b>	3.770,00 €	cantina
20	3310	<b>194</b>	5.850,00 €	cantina
20	3310	<b>245</b>	0,00 €	vasca di accumulo
20	3310	<b>262</b>	21.105,50 €	box auto+ cantina
20	3310	<b>263</b>	5.330,00 €	cantina
20	3310	<b>269</b>	24.050,00 €	box auto+ cantina
20	3310	<b>270</b>	6.110,00 €	cantina
20	3310	<b>271</b>	6.110,00 €	cantina
20	3310	<b>273</b>	0,00 €	box auto (servitu')
20	3310	<b>274</b>	0,00 €	posto auto (servitù)
20	3310	<b>277</b>	6.110,00 €	cantina
20	3310	<b>281</b>	0,00 €	box auto+ cantina (comodato)
20	3310	<b>291</b>	6.110,00 €	cantina
20	3310	<b>315</b>	290.000,00 €	appartamento schiera B3
20	3310	<b>239</b>	635.000,00 €	appartamento Torre A3
20	3310	<b>324</b>	524.320,00 €	ufficio Torre A3
20	3310	<b>152</b>	132.000,00 €	negozio Torre A2
20	3310	<b>154</b>	109.500,00 €	negozio Torre A2
20	3310	<b>196</b>	112.500,00 €	negozio Torre A3
20	3322	<b>2</b>	0,00 €	AREA URBANA
20	3323	<b>2</b>	0,00 €	AREA URBANA
20	3324	<b>2</b>	0,00 €	AREA URBANA
20	3325	<b>2</b>	0,00 €	AREA URBANA
20	3145		0,00 €	AREA URBANA
20	3309		0,00 €	TERRENO
<b>TOTALE BENI RESIDENZE AL PORTO</b>			<b>1.939.256,50 €</b>	

Il valore complessivo degli immobili è pari ad € **1.939.256,50 €**

Al Sub.83 si è attribuito un valore pari ad €0,00 in quanto non vendibile singolarmente ed utilizzato dal proprietario del box 276; al Sub. 281 si è attribuito un valore pari ad € 0,00 in quanto trattasi di box e cantina in comodato d'uso e ai Sub. 273 e 274 si è attribuito un valore pari ad € 0,00 in quanto non utilizzabili a causa del passaggio della fognatura in servitù.

Alle aree urbane F1 identificate con al F. 20 Map.li 3322-3323-3324-3325 si è attribuito un valore pari ad € 0,00 in quanto come su esposto trattasi di aree pubbliche da cedere al Comune destinate a verde e viabilità; all'area identificata al F.20 Map. 3145 si è attribuito un valore pari ad €0,00 in quanto trattasi di un'area residuale privata di uso pubblico; al terreno identificato al F. 20 Map. 3309 si è attribuito un valore pari ad €0,00 in quanto trattasi di terreno residuale privato di uso pubblico.

## **Immobili siti in Pesaro Via Barignani, 30**

### Ubicazione degli immobili:

Gli immobili oggetto di valutazione sono collocati al piano terra ed interrato di un fabbricato sito nel centro storico della città, vicino alla Piazza principale.

### Identificazione catastale: (All.A2)

<b>foglio</b>	<b>mapp.</b>	<b>sub.</b>	<b>CAT.</b>	<b>CL.</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>RENDITA</b>
67	973	32	A/10	5	6 vani	€ 2.308,56
67	973	33	A/10	3	6,5 vani	€ 1.846,33

### Coerenze :

le unità immobiliari confinano con parti comuni e proprietà stesso fabbricato.

### Proprietà:

Diritto di proprietà 1/1

### Zonizzazione e Vincoli:



Estratto di PRG Vigente

Da un esame del PRG vigente l'immobile ricade in Zona A Subsistema R1.

Il Vincolo degno di nota che ricade sul fabbricato è il VINCOLO ARCHEOLOGICO D.LGS 490/99.

### Provenienza:

Atto del 18/01/2017 Notaio Licini Cesare rep. 45256 – Conferimento in Società.

Rettifica la trascrizione n.5114/2012.

Dati ipotecari (All.3):

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 13/07/2022 risulta che:

Sugli immobili oggetto di valutazione distinti catastalmente al Foglio: 67 - Particella 973 - Subalterni 32 - 33

- *ISCRIZIONE del 07/05/2009 – R. P. 1450 R. G. 5918*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 34914/12292 del 05/05/2009*  
*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI*  
*FINANZIAMENTO*
  
- *TRASCRIZIONE del 27/07/2012 – R. P. 5114 R. G. 7827*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 39456/15726 del 29/06/2012*  
*ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'*  
*Documenti successivi correlati:*  
*1. Annotazione n. 1782 del 01/10/2012 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE*  
*RISOLUTIVA)*  
*2. Trascrizione n. 1070 del 16/02/2017*
  
- *Rettifica a TRASCRIZIONE del 16/02/2017 – R. P. e 1070 R. G. 1740*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 45256/19873 del 18/01/2017*  
*ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'*  
*Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5114 del 2012*
  
- *4. TRASCRIZIONE del 22/02/2022 – R. P. 1464 R. G. 2245*  
*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 30 del 23/11/2021*  
*ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO*

Situazione urbanistica/edilizia (All.4)

Il fabbricato è stato edificato in base a :

- AUTORIZZAZIONE N. 378 DEL 27/05/1960
- AUTORIZZAZIONE N. 790 DEL 24/10/1960 ( 1° VARIANTE)
- AUTORIZZAZIONE N. 309 DEL 03/10/1961 ( 2° VARIANTE)
- ABITABILITA' N. 309 DEL 03/10/1961

- ART.26 L.47/'85 PRATICA N. 555/01- Risanamento conservativo ai piano terra ed interrato per modifiche distributive interne – a nome di
- Richiesta di Condono PRATICA N. 1139/T/2003 a nome di ,  
 , Relativo alla chiusura della chiostrina ad uso ufficio al piano terra e cambio di destinazione dei locali a sbroglio a ufficio al piano interrato.

Condono NON DEFINITO

Descrizione degli immobili (All.6):

Trattasi di immobili siti al piano terra ed interrato collegati da scala interna, con ingresso posto su Via Barignani, comune alle altre unità facenti parte del fabbricato.

Il piano terra identificato con il Sub. 32 è costituito da locali ad uso ufficio e deposito nonché da due servizi igienici; l'ingresso originariamente costituito da una chiostra aperta è stato oggetto di condono, ad oggi non definito in quanto è stato coperto da una struttura in acciaio e vetro collegata alla struttura esistente in Cemento Armato. Al piano interrato sono presenti locali ad uso deposito( i vani destinati ad ufficio, oggetto di condono, ad oggi non definito, non possono essere considerati come tali) e servizi igienici.

L'immobile è stato realizzato con struttura in cemento armato; esternamente sul retro ha prospetti intonacati, mentre sul fronte è rivestito parzialmente con piastrelle.

Internamente presenta pavimenti in ceramica e alcune zone del disimpegno al piano terra sono rivestite in pvc; porte e finestre in legno, con tapparelle in legno, porta ingresso in alluminio e vetro; pareti intonacate con intonaco goffrato. La scala di collegamento è realizzata con struttura in acciaio e scalini in legno.

Gli impianti sono obsoleti.

Lo stato di manutenzione non è buono a causa della presenza di forte umidità.

Legittimità urbanistico/edilizia e catastale

L'immobile, poiché il condono, PRATICA N. 1139/T/2003, non risulta definito, non è legittimato né dal punto di vista edilizio né catastale, in quanto la copertura sulla chiostra non risulta ad oggi autorizzata.

Da colloqui intercorsi con il Tecnico del Comune, ufficio edilizia privata, addetto ai condoni e sanatorie, la pratica per la sua definizione risulta carente della documentazione necessaria sotto gli aspetti statico-sismici. Dal sopralluogo effettuato, la struttura di copertura della chiostra risulta altresì abbastanza precaria dal punto di vista strutturale avendo degli appoggi non adeguati ed elementi strutturali di dimensioni sottostimate per la normativa odierna.

Per quanto concerne i locali al piano interrato oggetto di condono per cambio di destinazione da deposito ad ufficio, benchè dotati di finestrate, hanno un'altezza inferiore a mt 2,70, e da colloqui intercorsi con il

Tecnico del Comune, ufficio edilizia privata, addetto ai condoni e sanatorie non è comunque possibile sanarli come uffici, ma è possibile trasformare la loro superficie da accessoria a utile e sanarli con destinazione ripostiglio.

Pertanto a mio parere, ritengo ad oggi, la definizione del condono alquanto difficoltosa e per quanto concerne gli uffici non rilevante ai fini del valore finale del bene in quanto, seppur con superficie utile, rimarrebbero a destinazione ripostiglio; quindi, in conseguenza di quanto su esposto, ritengo idoneo valutare il bene con le destinazioni dei locali ante condono e considerare i costi per la regolarizzazione: rimozione della copertura della chiostra e ripristino aperture del locale ufficio che si affaccia su di essa, nonché presentazione di nuove planimetrie catastali per un costo stimato pari ad € 10.000,00.

### Valutazione

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile mi preme evidenziare che per la stima si è adottata la metodologia sintetico-comparativa, assumendo come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda, ricavata da elaborati grafici catastali.

Inoltre verrà applicato un coefficiente di decurtazione per vetustà e stato di manutenzione pari al 20% e detratti i costi per la regolarizzazione.

Considerato pertanto quanto già suddetto, il più probabile valore di mercato è stato formulato:

- Tenendo conto dei prezzi di vendita praticati per beni simili e limitrofi all'anno 2021 desunti da atti di compravendita e per conoscenza di valori unitari di beni simili e limitrofi;
- Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con particolare riferimento alla ubicazione, alla vetustà e allo stato di manutenzione in cui si trovano.
- Tenendo conto delle Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) riferite al 2° Semestre 2021 riguardanti la *zona B1 Centrale/ centro Storico* individuata con il sistema informativo Geopoi, che indica UFFICI in stato conservativo Normale un valore di mercato (€/mq) Min 1100 Max 1600
- Considerando che nell'ultimo anno causa inflazione gli immobili hanno avuto un incremento di circa il 10%;

Si è determinato un valore di €/mq 1300,00

foglio	mapp.	sub.	MQ	coefficiente	sup. ragg. MQ	EURO/MQ	VALORE	DESCRIZIONE
F. 67 Map. 973 Sub.32			100	1	100	1.300,00 €	130.000,00 €	PT°
			18	0,5	9,00	1.300,00 €	11.700,00 €	Chiostro PT
F. 67 Map. 973 Sub.33			245	0,6	147,00	1.300,00 €	191.100,00 €	P.Interrato
<b>SUBTOTALE</b>					256	1.300,00 €	332.800,00 €	
<b>DETRAZIONE 20%</b>							66.560,00 €	
<b>COSTI REGOLARIZZAZIONE</b>							10.000,00 €	
<b>TOTALE</b>							256.240,00 €	
					<b>ARROTONDATO</b>		<b>256.000,00 €</b>	

Il valore complessivo degli immobili è pari ad € **256.000,00 €**

### **Immobili siti in Pesaro Via Ettore Mancini**

#### Ubicazione degli immobili:

Gli immobili oggetto di valutazione si trovano al piano secondo interrato di un fabbricato sito in Pesaro Via Mancini, nel quartiere di Pantano. Il fabbricato si trova in un'area compresa tra Via Mancini e Via Rossi in una zona a carattere prevalentemente misto residenziale-commerciale, limitrofa al centro della città, ben servita, ben collegata e dotata di tutte le infrastrutture necessarie.

#### Identificazione catastale (All.2)

Gli immobili siti nel Comune di Pesaro, oggetto di stima, sono identificati catastalmente come segue (per avere inoltre una migliore identificazione si fa riferimento alla visura e alla planimetria catastale allegata :

foglio	mapp.	sub.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
40	5489	<b>33</b>	C/2	1	29 mq	77,88 €
40	5489	<b>37</b>	C/2	1	9 mq	24,17 €
40	5489	<b>45</b>	C/2	1	9 mq	24,17 €

#### Coerenze :

Gli immobili confinano con spazi comuni e beni di altre proprietà.

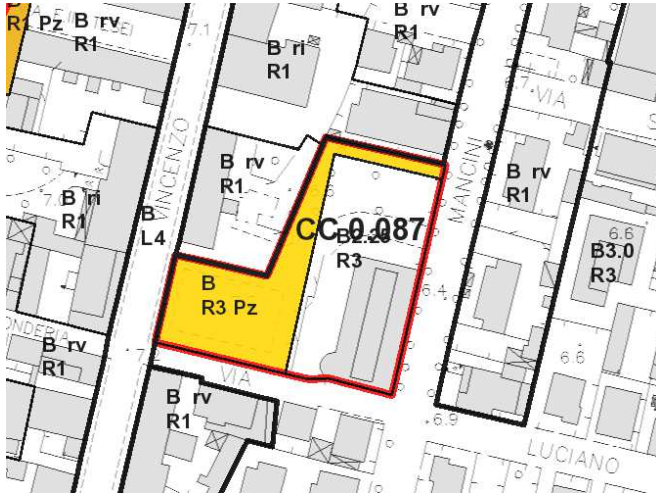
#### Proprietà:

Diritto di proprietà 1/1

### Zonizzazione e Vincoli:

Da un esame del PRG vigente l'area ricade in zona B2.25 subsistema R3 ed è inserito in area compresa all'interno della C.C. n. 87.

Non sono emersi particolari vincoli.



Estratto di PRG vigente

### Provenienza:

Atto del 18/01/2017 Notaio Licini Cesare rep. 45256 – Conferimento in Società.

Rettifica la trascrizione n.5114/2012.

### Dati ipotecari (All.3):

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 13/07/2022 risulta che:

Sugli immobili oggetto di valutazione distinti catastalmente al Foglio: 40 - Particella 5489 - Subalterni 33 – 37 - 45

- *ANNOTAZIONE del 14/11/2007 – R. P. 4563 Registro Generale 18748  
Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 32294/10265 del 17/10/2007  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 992 del 2006*
- *TRASCRIZIONE del 27/07/2012 – R. P. 5114 R. G. 7827  
Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 39456/15726 del 29/06/2012  
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'  
Documenti successivi correlati:*

*1. Annotazione n. 1782 del 01/10/2012 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE RISOLUTIVA)*

*2. Trascrizione n. 1070 del 16/02/2017*

- *Rettifica a TRASCRIZIONE del 16/02/2017 – R. P. 1070 R. G. 1740  
Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 45256/19873 del 18/01/2017  
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5114 del 2012*
- *TRASCRIZIONE del 22/02/2022 – R. P. 1464 R. G. 2245  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 30 del 23/11/2021  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO*

#### Situazione urbanistica/edilizia (All.4)

Il fabbricato è stato edificato in base a :

- PDC n. 197 del 05/07/2005
- PDC n. 173 del 17/05/2007 (1° Variante)
- DIA n. 728 del 11/06/2007 (2° variante)

E' stata depositata richiesta di Certificato di Agibilità in data 29/06/2007

#### Descrizione degli immobili (All.5):

Trattasi di tre locali ad uso cantina posti al piano secondo interrato di un fabbricato costituito da quattro piani fuoriterra e due interrati.

Si accede dall'interno dell'edificio tramite scala comune o dall'esterno tramite rampa carrabile.

Le cantine si presentano al grezzo con pavimentazione in cemento, tramezzature in blocchi di Gasbeton non intonacate, porte tagliafuoco in metallo. Si presentano inoltre in un discreto stato manutentivo e conservativo.

Alla data del sopralluogo, il Sub. 33 presenta al suo interno materiale derivante dalla fallita società, il sub. 45 è occupato, il sub. 37 è libero.

#### Legittimità urbanistico/edilizia e catastale

I beni sono legittimati sia dal punto di vista urbanistico- edilizio a DIA n. 728 del 11/06/2007 (2° variante) che catastale.



## Valutazione

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile mi preme evidenziare che per la stima si è adottata la metodologia sintetico-comparativa, assumendo come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda, ricavata da elaborati grafici catastali.

Inoltre verrà applicato un coefficiente di decurtazione per utilizzo pari al 15%

Considerato pertanto quanto già suddetto, il più probabile valore di mercato è stato formulato:

- Tenendo conto dei prezzi di vendita praticati per beni simili e limitrofi all'anno 2021 desunti da atti di compravendita e per conoscenza di valori unitari di beni simili e limitrofi;
- Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con particolare riferimento alla ubicazione, alla vetustà e allo stato di manutenzione in cui si trovano.
- Tenendo conto delle Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) riferite al 2° Semestre 2021 riguardanti la *zona C1 Semicentrale/ Loreto- Soria-Pantano Bassa- Montegranaro* individuata con il sistema informativo Geopoi, che indica per i BOX AUTO in stato conservativo Normale un valore di mercato (€/mq) Min 750 Max 1050 e per le ABITAZIONI CIVILI AUTO in stato conservativo Normale un valore di mercato (€/mq) Min 1800 Max 2100
- Considerando che nell'ultimo anno causa inflazione gli immobili hanno avuto un incremento di circa il 10%;

Si è determinato un Valore pari ad €/mq 900,00 .

foglio	mapp.	sub.	MQ	coefficiente	sup. ragg. MQ	EURO/MQ	VALORE	DESCRIZIONE
40	5489	33	29	1	29	900,00 €	26.100,00 €	CANTINA
							3.915,00 €	DETRAZIONE 15%
							<b>valore decurtato Sub. 33</b>	<b>22.185,00 €</b>
40	5489	37	8,8	1	8,8	900,00 €	7.920,00 €	CANTINA
							1.188,00 €	DETRAZIONE 15%
							<b>valore decurtato Sub. 37</b>	<b>6.732,00 €</b>
40	5489	45	8,8	1	8,80	900,00 €	7.920,00 €	CANTINA
							<b>TOTALE</b>	<b>36.837,00 €</b>

Il valore complessivo degli immobili è pari ad € **36.837,00**

## **Immobili siti in Pesaro Via Cimarosa**

### Ubicazione degli immobili:

Gli immobili oggetto di valutazioni sono collocati al piano interrato comune a più fabbricati, in particolare si trovano sotto l'edificio n.15, siti in zona Miralfiore, che prende il nome dal Parco adiacente la lottizzazione. Trattasi di zona limitrofa al centro della città, ben collegata e dotata delle infrastrutture necessarie.

### Identificazione catastale (All.2)

Gli immobili siti nel Comune di Pesaro, oggetto di stima, sono identificati catastalmente come segue (per avere inoltre una migliore identificazione si fa riferimento alla visura e alla planimetria catastale allegata :

<b>foglio</b>	<b>mapp.</b>	<b>sub.</b>	<b>CAT.</b>	<b>CL.</b>	<b>CONSISTENZ</b>	<b>RENDITA</b>
27	1383	<b>9</b>	C/2	3	3mq	11,00 €
27	1383	<b>10</b>	C/2	3	3mq	11,00 €
27	1383	<b>11</b>	C/2	3	4mq	14,67 €

### Coerenze :

Gli immobili confinano con parti comuni ; il Sub. 11 confina con il Sub.12 di altra proprietà.

### Proprietà:

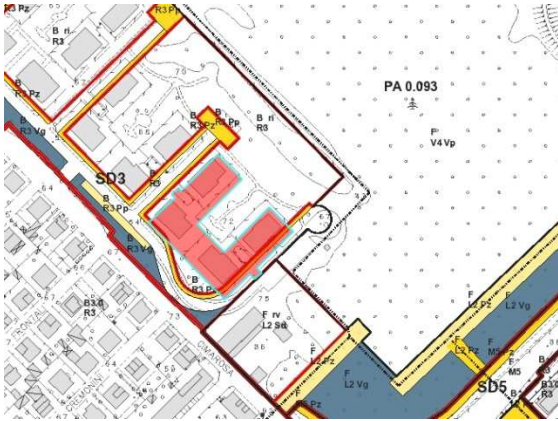
Diritto di proprietà 1/1

### Zonizzazione e Vincoli:

Da un esame del PRG vigente, il fabbricato ricade in Zona B subsistema R3.

Gli immobili fanno parte della lottizzazione compresa all'interno del Subcomparto "B" del P.C.A. n.2 .

Non sono emersi particolari vincoli



Estratto di PRG vigente

Provenienza:

Atto di costituzione del 29/01/1998 in atti dal 29/01/1998 – in corso di costruzione ( C.00091.1/98)

Dati ipotecari (All.3):

Dall' ispezione ipotecaria effettuata in data 13/04/2022 risulta che:

Sugli immobili oggetto di valutazione distinto catastalmente al F.27 Mapp. 1383 Sub. 9-10-11

- *ANNOVAZIONE del 24/07/1999 – R. P. 1205 Re. G. 7838*  
*Pubblico ufficiale NARDI DARIO Repertorio 17477/2 del 08/03/1999*  
*ANNOVAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI*  
*Formalita di riferimento: Iscrizione n. 751 del 1997*

Situazione urbanistica/edilizia (All.4)

Il fabbricato è stato edificato in base a:

C.E. N.84 DEL 28/02/1996

C.E. N.15 DEL 20/01/1999 (Variante)

Il fabbricato ha ottenuto AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'/AGIBILITA' N. 13 DEL 08/02/2001.

Descrizione degli immobili (All.6):

Trattasi di tre cantine poste al piano interrato, realizzate in prossimità di una delle bocche di lupo, atte all'areazione del locale, ragion per cui i Sub. 9-10 sono privi di muro di tamponamento a tutta'altezza sul retro e sul fronte presentano una porta in ferro grigliata.

Tali beni si presentano al grezzo con pavimentazione in cemento, tramezzature in blocchi di Gasbeton non intonacate. Sono altresì in un discreto stato manutentivo e conservativo.

Alla data del sopralluogo, gli immobili risultano occupati.

#### Legittimità urbanistico/edilizia e catastale

Seppur durante il sopralluogo si è riscontrata una piccola difformità consistente nella traslazione del tramezzo di divisione tra il Sub.10 ed il Sub.11, questa rientra nelle tolleranze di cui all'Art.34 -bis lettera c2 del DPR 380/01 e pertanto possiamo ritenere i beni conformi dal punto di vista urbanistico ed edilizio alla C.E. n. 15 del 20/01/1999 ; ai fini della prevenzione antincendio, dovrebbe essere sostituita la porta del Sub.11 con una in ferro grigliata come quella dei Sub. 9-10.

Catastalmente nelle planimetrie del Sub.10 e 11 si è riscontrata questa difformità, che essendo di piccola entità, rende non indispensabile la presentazione di nuove planimetrie.

#### Valutazione

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile mi preme evidenziare che per la stima si è adottata la metodologia sintetico-comparativa, assumendo come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda, ricavata da elaborati grafici catastali e da misurazioni.

Inoltre verrà applicato un coefficiente di decurtazione per vetustà e manutenzione pari al 15%

Considerato pertanto quanto già suddetto, il più probabile valore di mercato è stato formulato:

- Tenendo conto dei prezzi di vendita praticati per beni simili e limitrofi all'anno 2021 desunti da atti di compravendita e per conoscenza di valori unitari di beni simili e limitrofi;
- Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con particolare riferimento alla ubicazione, alla vetustà e allo stato di manutenzione in cui si trovano.
- Tenendo conto delle Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) riferite al 2° Semestre 2021 riguardanti la *zona C3 Semientrale/ Muraglia-Tombaccia-Pantano Alta* individuata con il sistema informativo Geopoi, che indica per i BOX AUTO in stato conservativo Normale un valore di mercato (€/mq) Min 750 Max 1100 e per le ABITAZIONI CIVILI in stato conservativo Normale un valore di mercato (€/mq) Min 1800 Max 2200
- Considerando che nell'ultimo anno causa inflazione gli immobili hanno avuto un incremento di circa il 10%;

Si è determinato un Valore pari ad €/mq 600,00 per il Sub. 11 ed €/mq 350,00 per i Sub.9-10 .

foglio	mapp.	sub.	MQ	coefficiente	sup. ragg. MQ	EURO/MQ	VALORE	DESCRIZIONE
27	1383	9	3,6	1	3,6	350,00 €	1.260,00 €	CANTINA
							189,00 €	DETRAZIONE 15%
							<b>valore decurtato Sub. 9</b>	<b>1.071,00 €</b>
27	1383	10	3,3	1	3,3	350,00 €	1.155,00 €	CANTINA
							173,25 €	DETRAZIONE 15%
							<b>valore decurtato Sub. 10</b>	<b>981,75 €</b>
27	1383	11	5,3	1	5,30	500,00 €	2.650,00 €	CANTINA
							397,50 €	DETRAZIONE 15%
							350,00 €	sostituzione porta
							<b>valore decurtato Sub. 11</b>	<b>1.902,50 €</b>
							<b>TOTALE</b>	<b>3.955,25 €</b>

Il valore complessivo degli immobili è pari ad € **3.955,25**

### **Immobile sito in Fossombrone (PU), Via Roma, 23 – La Peja**

#### Ubicazione dell' immobile:

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento posto al piano primo e secondo di un fabbricato residenziale denominato "Palazzo Sorbolonghi", sito nel centro storico di Fossombrone, Comune nell'entroterra della Provincia di Pesaro- Urbino a circa 40 km da Pesaro e a circa 28 km da Fano. La zona è ben servita, ben collegata e dotata delle necessarie infrastrutture.

#### Identificazione catastale (All.2)

L'immobile sito nel Comune di Fossombrone, oggetto di stima, è identificato catastalmente come segue (per avere inoltre una migliore identificazione si fa riferimento alla visura e alla planimetria catastale allegata) :

foglio	mapp.	sub.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
115	436	25	A/2	2	5,5 vani	426,08 €

Coerenze :

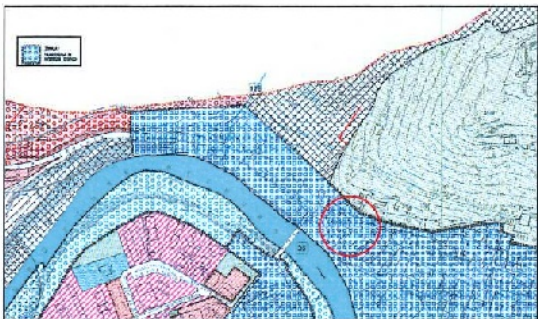
L'immobile confina con parti comuni ed il Sub.26.

Proprietà:

Diritto di proprietà 1/1

Zonizzazione e Vincoli:

Da un esame del PRG vigente il fabbricato è in zona A1- RESIDENZIALE DI INTERESSE STORICO



Estratto di PRG Vigente

Provenienza:

Atto del 29/06/2012 del Notaio Licini Cesare Mario, repertorio n. 39456- CONFERIMENTO IN SOCIETA'.

Dati ipotecari (All.3):

Dall' ispezione ipotecaria effettuata in data 11/07/2022 risulta che:

Sugli immobili oggetto di valutazione distinti catastalmente al Foglio: 115 - Particella 436 - Subalterni 25

⟨ *TRASCRIZIONE del 30/07/2012 – R. P. 2689 R. G. 3766*  
*Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 39456/15726 del 29/06/2012*  
*ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'*

*Documenti successivi correlati:*

*1. Annotazione n. 912 del 26/11/2012 (AVVERAMENTO DI CONDIZIONE RISOLUTIVA)*

*\*\*\* NOTA ANNOTATA*

⟨ *TRASCRIZIONE del 22/02/2022 – R. P. 689 R.G. 914*  
*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 30 del 23/11/2021*  
*ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENT*

#### Situazione urbanistica/edilizia (All.4)

Il fabbricato è stato in parte ricostruito ed in parte ristrutturato, in base a:

C.E. N.5/91 14/01/1991

C.E. N.110 DEL 08/06/1992 (1° Variante)

C.E. N.45/94 DEL 08/04/1994 (2° Variante)

Le tre concessioni sono a nome della

C.E. N.115 del 23/12/1997 COMPLETAMENTO LAVORI

La concessione è stata Volturata a nome di

L'immobile ha ottenuto CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 4647/7 DEL 15/10/2004.

#### Descrizione degli immobili (All.6):

Trattasi di appartamento posto al piano primo e secondo di un fabbricato residenziale denominato "Palazzo sorbolonghi", a cui si accede da scala e corte interna comune a più proprietà.

All'esterno il fabbricato presenta prospetti intonacati e tinteggiati, con modanature alle finestre del fronte fabbricato. Al suo interno l'appartamento è costituito al piano primo da ingresso, angolo cottura, un bagno ed una camera, è collegato tramite scala interna in cemento armato, al piano secondo che si affaccia sul soggiorno al piano primo, suddiviso in tre camere ed un bagno; presenta pavimentazione in ceramica nella cucina e nei bagni, parquet nel soggiorno-pranzo e camere, porte in legno, infissi e serrande in pvc. Ha riscaldamento autonomo con caldaia.

L'immobile alla data del sopralluogo risulta libero.

#### Legittimità urbanistico/edilizia e catastale

L'immobile è conforme sia dal punto di vista urbanistico- edilizio alla C.E. N.115 del 23/12/1997 ed è conforma dal punto di vista catastale.

#### Valutazione

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile mi preme evidenziare che per la stima si è adottata la metodologia sintetico-comparativa, assumendo come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda, ricavata da elaborati grafici catastali .

Considerato pertanto quanto già suddetto, il più probabile valore di mercato è stato formulato:

- Tenendo conto dei prezzi di vendita praticati per beni simili e limitrofi all'anno 2021 desunti da atti di compravendita e per conoscenza di valori unitari di beni simili e limitrofi;
- Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con particolare riferimento alla ubicazione, alla vetustà e allo stato di manutenzione in cui si trovano.
- Tenendo conto delle Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) riferite al 2° Semestre 2021 riguardanti la *zona B1 Centrale* individuata con il sistema informativo Geopoi, che indica per le ABITAZIONI CIVILI in stato conservativo Normale un valore di mercato (€/mq) Min 1050 Max 1550
- Considerando che nell'ultimo anno causa inflazione gli immobili hanno avuto un incremento di circa il 10%;

Si è determinato un Valore pari ad €/mq 1200,00 .

foglio	mapp.	sub.	MQ	coefficiente	sup. ragg. MQ	EURO/MQ	VALORE	DESCRIZIONE
			62	1	62	1.200,00 €	74.400,00 €	P1°
		F. 115 Map. 436 Sub.25	62	1	62	1.200,00 €	74.400,00 €	P2°
<b>TOTALE</b>					124	1.200,00 €	148.800,00 €	

Il valore dell'immobile è pari ad € **148.800,00**



4) CONCLUSIONI:

In merito a quanto su esposto, il valore degli immobili siti nei Comuni di Pesaro e Fossombrone rientranti nel compendio immobiliare Fallimento della risultano essere:

IMMOBILI RESIDENZE AL PORTO- VIA M. DEL MONACO				
foglio	mapp.	sub.	VALORE FINALE	DESCRIZIONE
20	3310	83	0,00 €	cantina sottoscala
20	3310	118	8.517,00 €	posto auto coperto
20	3310	119	42.874,00 €	box auto
20	3310	193	3.770,00 €	cantina
20	3310	194	5.850,00 €	cantina
20	3310	245	0,00 €	vasca di accumulo
20	3310	262	21.105,50 €	box auto+ cantina
20	3310	263	5.330,00 €	cantina
20	3310	269	24.050,00 €	box auto+ cantina
20	3310	270	6.110,00 €	cantina
20	3310	271	6.110,00 €	cantina
20	3310	273	0,00 €	box auto (servi tu')
20	3310	274	0,00 €	posto auto (servitù)
20	3310	277	6.110,00 €	cantina
20	3310	281	0,00 €	box auto+ cantina (comodato)
20	3310	291	6.110,00 €	cantina
20	3310	315	290.000,00 €	appartamento schiera B3
20	3310	239	635.000,00 €	appartamento Torre A3
20	3310	324	524.320,00 €	ufficio Torre A3
20	3310	152	132.000,00 €	negozio Torre A2
20	3310	154	109.500,00 €	negozio Torre A2
20	3310	196	112.500,00 €	negozio Torre A3
20	3322	2	0,00 €	AREA URBANA
20	3323	2	0,00 €	AREA URBANA
20	3324	2	0,00 €	AREA URBANA
20	3325	2	0,00 €	AREA URBANA
20	3145		0,00 €	AREA URBANA
20	3309		0,00 €	TERRENO
<b>SUBTOTALE</b>			<b>1.939.256,50 €</b>	
IMMOBILI VIA BARIGNANI				
foglio	mapp.	sub.	VALORE FINALE	DESCRIZIONE
67	973	32-33	256.000,00 €	UFFICIO PT- PS1
foglio	mapp.	sub.	VALORE FINALE	DESCRIZIONE
40	5489	33	22.185,00 €	CANTINA SUB.33
40	5489	37	6.732,00 €	CANTINA SUB.37
40	5489	45	7.920,00 €	CANTINA SUB.45
<b>SUBTOTALE</b>			<b>36.837,00 €</b>	
IMMOBILI VIA CIMAROSA				
foglio	mapp.	sub.	VALORE FINALE	DESCRIZIONE
27	1383	9	1.071,00 €	CANTINA SUB.9
27	1383	10	981,75 €	CANTINA SUB.10
27	1383	11	1.902,50 €	CANTINA SUB.11
<b>SUBTOTALE</b>			<b>3.955,25 €</b>	
IMMOBILI FOSSOMBRONE, VIA ROMA				
foglio	mapp.	sub.	VALORE FINALE	DESCRIZIONE
115	436	25	148.800,00 €	APPARTAMENTO
<b>TOTALE VALORE BENI IMMOBILI PESARO- FOSSOMBRONE</b>			<b>2.344.056,50 €</b>	

Il valore complessivo dei beni immobili siti nei Comuni di Pesaro e Fossombrone rientranti nel  
compendio immobiliare Fallimento della è pari ad  
**€ 2.344.056,50**

Tanto dovrevo riferire per l'espletamento dell'incarico affidatomi



Pesaro li, 22/07/2022