



Comune di Cartoceto

PROVINCIA DI PESARO-URBINO

DOCUMENTAZIONE TECNICA
PALAZZO LORENZI
ubicato in Via Cavour- Via Raffaello



Tav.
1

Oggetto

RELAZIONE TECNICA

Risposte ai quesiti posti dall'incarico professionale
ricevuto in data 31-1-2025, relativi al Fallimento
n.47/2019 Marche Style s.r.l. ora M. S. immobiliare s.r.l

Disegni Scala

Data 6-3-2025

Revisione II

Il Tecnico



Alessandro Antonioni

Architetto

Via G. Gebielli, 105 61032 Fano (PU) tel e fax 0721 801 387

Relazione Tecnica e risposta ai quesiti posti dall'incarico conferito in data 24-1-2025 relativi all'immobile denominato "PALAZZO LORENZI" ubicato in Comune di Cartoceto (PU)- - Centro Storico - Via Cavour- Via Raffaello Sanzio.

RELAZIONE TECNICA- RISPOSTE AI QUESITI

1- all'individuazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;

L'immobile denominato "Palazzo Lorenzi" è ubicato nel centro storico di Cartoceto (PU) in corrispondenza delle antiche mura medievali in corrispondenza di Via Cavour- angolo Via Raffaello Sanzio e Via Guerrazzi . L'epoca di edificazione si può far risalire ai secoli XVI e XVII con sicuri rimaneggiamenti avvenuti in epoche piu' recenti. L'immobile è costituito attualmente da vari unità immobiliari (nel dettaglio vedasi descrizione tecnica successiva) e si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed un piano seminterrato. La struttura portante è in muratura con solai del tipo tradizionali in legno e laterizio e copertura sempre in legno e laterizio con manto in coppi del tipo vecchio. Confina con il lato est con altra unità residenziale.

Il palazzo fino a pochi decenni fa era stato di proprietà di una antica famiglia [REDACTED] di Cartoceto di origini nobiliari . Successivamente acquistato dal Comune di Cartoceto che a sua volta ha ceduto l'immobile alla società [REDACTED] che ne ha curato i lavori di recupero funzionale (non terminati) intorno agli anni 2008-2009. L'immobile non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

I dati catastali sono : Foglio n.17 part. 347 Comune di Cartoceto

			
Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Data: 20/03/2025 Ora: 17:18:50 Numero Pratica: T492394/2025 Pag: 1 - Fine	
Elenco immobili fabbricati Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025			
Dati della richiesta: siti nel comune di CARTOCETO (B846) (PS) Foglio 17 Particella 347			
Immobili 2.			
<hr/>			
	Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
<hr/>			
1	Foglio 17 Part. 347 Sub. 1	Categoria A/2 ⁹ Classe 1 Consistenza 9,5 vani Rendita Euro 711,42	VIA C. CAVOUR n. 76 Piano S1-T - S2
2	Foglio 17 Part. 347 Sub. 2	Categoria A/2 ⁹ Classe 1 Consistenza 4,5 vani Rendita Euro 336,99	VIA RAFFAELLO n. 85 Piano S1-T - S2

2-ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985

L'immobile è di costruzione antica presumibilmente secolo XVI- XVII con successivi riadattamenti realizzati sicuramente in data anteriore il 2-9-1967.

3-ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto precedente, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Dalle ricerche in archivio Comunale e dalla documentazione tecnica reperita con accesso agli atti (Febbraio 2025) sono state reperite diverse pratiche edilizie a nome dell'ultima società proprietaria ([REDACTED]

[REDACTED] prima della procedura di Fallimento n.47/20019 [REDACTED] divenuta [REDACTED]) . L'immobile è stato pertanto oggetto di un importante intervento di Restauro con Risanamento conservativo e cambio di destinazione d'uso da residenziale a struttura ricettiva extralberghiera negli anni 2008-2009.

Le pratiche edilizie sono : a) D.I.A. n. 1454 prot. n. 539 del 18-1-2008 (Lavori di Manutenzione Straordinaria per rifacimento del tetto, con relativa pratica al Genio Civile di Pesaro Prot. n. 1657 del 31-3-2008 ([REDACTED]) b) : P. Costruire n. 39 del 4/10/2008 (Ristrutturazione dell'intero fabbricato con cambio di destinazione d'uso suddivisione in sette unità turistico ricettive del tipo extralberghiero) c) P. Costruire n. 53 del 30/10/2008 (Variante in corso d'opera al P.Costruire n. 39/2008 per modifiche interne e diversa distribuzione degli alloggi interni da n. 7 a n. 6 unità con allegata pratica di deposito al Genio Civile di Pesaro n. 428 del 5/2/2008) d) Variante al P.Costruire n. 53/2008 presentata in data 7/5/2009 con Rilascio del Titolo Unico Suap Permesso n. 13 del 30/5/2009 tutte intestate alla società [REDACTED]

Inoltre si sottolinea che in data 3/7/2009 è stato registrato a Fano (PU) un vincolo di destinazione d'uso dell'intero immobile, revocabile con autorizzazione del Comune di Cartoceto, a struttura ricettiva extralberghiera – registro n. 4975 serie IT.

Dai diversi sopralluoghi effettuati e dal rilievo di massima effettuato sono emerse diverse difformità con l'ultimo titolo abilitativo rilasciato. Ricordando che l'immobile nell'ultimo stato autorizzato è suddiviso in sette unità di cui una di uso comune (Hall-reception-taverna al piano terra) e n. 6 unità abitative residenziali con destinazione turistico ricettivo extralberghiero si elencano suddividendo le incongruità rilevate in base alle unità residenziali come numerate negli elaborati tecnici (allegati). Si specifica inoltre che l'intervento edilizio di ristrutturazione generale dell'immobile non risulta completato (non sono stati terminati gli impianti tecnologici, il sottofondo ai pavimenti, sono da terminare le finiture quali intonaci interni, la posa in opera dei pavimenti e dei rivestimenti dei bagni, sono mancanti di conseguenza le porte interne, i portoni di ingresso. gli infissi, le caldaie e i sistemi tecnologici connessi, quali radiatori, la tinteggiatura interna e finiture connesse). Per quanto concerne la parte strutturale l'immobile risulta completo per quanto riguarda il rifacimento della copertura, dei solai di interpiano, e la realizzazione di alcune scale interne, mentre altre sono ancora da realizzare (nel dettaglio descrittivo saranno analizzate in maniera completa).

Unità al Piano Terra (Hall- Taverna-bar- bagno) – ambienti di uso comune alle altre sei unità : dalla verifica effettuata la zona risulta allo stato " grezzo", è presente solo uno strato di ghiaia a contatto con il terreno, non sono stati realizzati gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, scarichi, riscaldamento) mentre la scala interna in cemento armato (di collegamento con l'unità al piano primo) è stata realizzata e risulta da completare nelle finiture e nei parapetti. Ovviamente sono da realizzare anche tutte le finiture interne, la soletta e il sottofondo al pavimento (controterra) e tutte le opere connesse.

Appartamento N. 1 – Piano Seminterrato- Terra : risulta allo stato "grezzo", sono da realizzare gli impianti tecnologici (riscaldamento, elettrico, idrico, rete degli scarichi), la scala di collegamento al piano superiore (zona abitativa) è stata realizzata (in c.a.), sono da realizzare la soletta, il massetto al pavimento, le finiture interne quali intonaci, la tinteggiatura, le finestre, (le persiane esterne sono presenti anche se da riverniciare), le porte interne, i pavimenti e tutte le finiture connesse.

Ci sono delle incongruenze rispetto l'ultimo progetto-titolo autorizzativo rilasciato : è stata chiusa una nicchia nella zona cantina, l'apertura di collegamento tra la zona cantina e l'ingresso risulta di larghezza inferiore (rilevata 1,10 metri anziché 2,00m circa) al Piano Primo dove è ubicata la zona giorno con angolo cottura, la camera matrimoniale e il bagno risultano realizzate le tubazioni dell'impianto di riscaldamento, la rete degli scarichi, parzialmente l'impianto elettrico, sono quindi da terminare il massetto al pavimento, gli intonaci interni, l'impianto elettrico, la fornitura e montaggio delle finestre in legno, la fornitura e il montaggio della caldaia a gas, la fornitura e il montaggio delle porte interne, la fornitura e montaggio dei pavimenti e rivestimenti bagno e cucina la fornitura e il montaggio delle porte interne e le opere di finiture connesse.

Appartamento N. 2 Piano Primo . L'unità immobiliare risulta, come del resto le altre, non completata. E' da completare l'impianto elettrico , mentre l'impianto idrico , degli scarichi e di riscaldamento risulta posto in opera anche se da è completare con il massetto al pavimento. Risultano da terminare gli intonaci interni, la fornitura e posa in opera di porte interne e finestre e quella dei pavimenti e rivestimenti, la tinteggiatura interna e le finiture connesse (oltre al montaggio dei radiatori ed elementi sanitari dei bagni e della cucina e della caldaia a gas). Dal punto di vista urbanistico dal rilievo di massima effettuato risultano alcune lievi modifiche nella distribuzione interna (muri divisorii non strutturali) e lievi differenze nelle dimensioni delle finestre

Appartamento N. 3 Piano Primo . L'unità immobiliare risulta da completare; E' da completare l'impianto elettrico , mentre l'impianto idrico , degli scarichi e di riscaldamento risulta posto in opera, è completare con il massetto al pavimento. Risultano da terminare gli intonaci interni, la fornitura e posa in opera di porte interne e finestre e quella dei pavimenti e rivestimenti, la tinteggiatura interna e le finiture connesse (oltre al montaggio dei radiatori ed elementi sanitari dei bagni e della cucina e della caldaia a gas). Dal punto di vista urbanistico dal rilievo di massima effettuato risultano alcune modifiche interne come la realizzazione di un setto murario (spessore 30 cm) in corrispondenza dell'angolo cottura; inoltre ci sono delle lievi modifiche distributive interne nella zona bagno e nella camera - angolo ad L realizzato con maggiori dimensioni (L 1.13 x 1,90 m)- e lievi differenze nelle dimensioni delle finestre.

Appartamento N. 4 Piano Secondo L'unità immobiliare risulta da completare; E' da completare l'impianto elettrico , mentre l'impianto idrico , degli scarichi e di riscaldamento risulta posto in opera, è completare con il massetto al pavimento. Risultano da terminare gli intonaci interni, la fornitura e posa in opera di porte interne e finestre e quella dei pavimenti e rivestimenti, la tinteggiatura interna e le finiture connesse (oltre al montaggio dei radiatori ed elementi sanitari dei bagni e della cucina e della caldaia a gas). Dal punto di vista urbanistico dal rilievo di massima effettuato risultano alcune modifiche interne come la realizzazione dei muri attorno al vano scala (che conduce al piano superiore) dello spessore di cm 8 anziché 25 (da progetto); inoltre il bagno è stato ubicato in una zona differente e con dimensioni diverse rispetto l'ultimo progetto autorizzato. E' stata chiusa un'apertura sul muro portante centrale ed una seconda è stata aperta in sostituzione di una nicchia. Infine ci sono delle lievi modifiche ad alcune pareti ed alle finestre. La scala di collegamento al piano superiore (zona ingresso accesso) non è stata realizzata e portante esiste solamente il vano in cui dovrà essere inserita. Nella zona camera è presente un soffitto con decorazioni storiche e ambiente voltato. L'altezza di interpiano è leggermente inferiore (circa 10 cm in meno) una volta che sarà realizzato il massetto al pavimento. Attualmente l'altezza massima dell'ambiente voltato è di 3,70 m. e 2,90 m. in corrispondenza delle cornici laterali.

Appartamento N. 5 Piano Secondo L'unità immobiliare risulta da completare; E' da completare l'impianto elettrico , mentre l'impianto idrico , degli scarichi e di riscaldamento risulta posto in opera, è completare con il massetto al pavimento. Risultano da terminare gli intonaci interni, la fornitura e posa in opera di porte interne e finestre e quella dei pavimenti e rivestimenti, la tinteggiatura interna e le finiture connesse (oltre al montaggio dei radiatori ed elementi sanitari dei bagni e della cucina e della caldaia a gas). Dal punto di vista urbanistico dal rilievo di massima effettuato risultano alcune modifiche interne come la diversa distribuzione interna nella zona camera-bagno , nella chiusura-tamponatura della finestra verso via Raffaello ; inoltre non sono state realizzate porzioni di divisori interni nell'angolo cucina e nel vano scale (tramezzo centrale). Le misure rilevate di alcune aperture di finestra sono leggermente differenti ed una , che da su via Raffaello in corrispondenza della scala interna che conduce al piano soppalco superiore risulta di 0,95 m x 1,46 m (altezza) contro i 0,87 x 1,75 m di progetto.Da notare che l'ambiente voltato in corrispondenza della zona giorno presenta un'altezza attuale massima (al netto del massetto al pavimento da realizzare) di 3,77 m. ed una minima in corrispondenza delle cornici laterali di 2,90 m. (l'altezza massima di progetto è di 3,83 m. e pertanto si suppone che in fase di rifacimento dei solai siano state leggermente modificate le altezze interne di interpiano).Anche in corrispondenza del solaio in legno (solaio soppalco) nella camera l'altezza rilevata in corrispondenza del pianellato è di 2,81 m. (al netto del massetto da realizzare) contro i 2,40 m. di progetto . (in questo caso la differenza di altezza tra il rilievo e il progetto autorizzato ultimo, dopo la realizzazione del massetto al pavimento, sarà di circa 30 cm).

Appartamento N. 6 Piano Terzo . L'unità immobiliare risulta da completare; E' da completare l'impianto elettrico , mentre l'impianto idrico , degli scarichi e di riscaldamento risulta posto in opera, è completare con il massetto al pavimento. Risultano da terminare gli intonaci interni, la fornitura e posa in opera di porte interne e finestre e quella dei pavimenti e rivestimenti, la tinteggiatura interna e le finiture connesse (oltre al montaggio dei radiatori ed elementi sanitari dei bagni e della cucina e della caldaia a gas). Dal punto di vista urbanistico dal rilievo di massima effettuato risultano alcune modifiche interne come lo spostamento della porta che conduce dal disimpegno alla camera da letto , una maggiore dimensione del bagno, la tamponatura-chiusura di una finestra nella zona giorno, la realizzazione di un pianerottolo con totali tre alzate in corrispondenza del passaggio tra la zona giorno e la zona notte. Inoltre la scala di collegamento(dal piano secondo) non è stata realizzata e si suppone che sia stata concepita con struttura prefabbricata in ferro da installare successivamente, in variante di quella prevista in cemento armato.. Alcune dimensioni di finestre risultano leggermente differenti (dall'ultimo progetto autorizzato). L'altezza all'intradosso della copertura (punto minimo risulta attualmente di

2,34 m. e il punto massimo in corrispondenza del colmo di copertura è di 3,33 m 8 nella zona notte , al netto del massetto al pavimento da realizzare.

Nella zona girone invece che ha un dislivello di tre alzate le altezze interne sono pari a 2 ,62 m. (minima) e 3,83m. in corrispondenza del colmo . In questo ,che risulta essere l'appartamento di maggiori dimensioni ,è presente la copertura a vista del tipo tradizionale (con travi, travicelli in legno ed elementi pannelle di laterizio) del tipo a due falde.

Tutte le difformità rilevate rientrano nella casistica di “opere realizzate in difformità dal titolo autorizzativo “ ultimo (Variante P.n.13 del 7/5/2009) e pertanto necessitano di Sanatoria Urbanistica ai sensi dell’art. 36-36bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. contestualmente ,inoltre, va presentata richiesta di sanatoria per violazione delle normative sismiche (L.R. 1/2018, art. 12; DGR 975/2021, Allegato A, Art. 15 - TRASMISSIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA A VIOLAZIONI DELLA PARTE II DEL DPR 380/2001.) all’Ex Genio Civile di Pesaro , ora *Alla REGIONE MARCHE DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE DIREZIONE PROTEZIONE CIVILE E SICUREZZA DEL TERRITORIO SETTORE RISCHIO SISMICO E SA SISMA 2016.*

Dal rilievo sono emerse infatti delle incongruità rispetto l’ultimo progetto depositato sia in Comune di Cartoceto (livello urbanistico), sia dal punto di vista strutturale (Pratica n. 112/09 Cod. EML – Genio civile di Pesaro) . Nel dettaglio sono state realizzate porzioni di muratura portante (spessore 30 cm a due teste con mattoni di laterizio e sovrastanti architravi) in corrispondenza del piano primo . Inoltre dalla visione della documentazione depositata al Genio Civile (allegata alla presente) un solaio del piano primo con struttura in legno e laterizio è stato realizzato in difformità; le travi portanti in corrispondenza della zona giorno dell’appartamento N.3 sono state posizionate con un’orditura opposta a quella dichiarata negli elaborati tecnici di cui alla Pratica n. 112/09 Cod. EML – Genio civile di Pesaro.

Per maggiori dettagli vedasi documentazione fotografica allegata e piante documentazione tecnica (Tav.2 Tav.3) dell’ultimo progetto autorizzato con evidenziate le principali difformità urbanistiche e sismiche riscontrate.

I costi relativi alle sanatorie (Urbanistica e Sismica) sono analizzati nel dettaglio.

Il procedimento prevede una pratica edilizia da presentare all’Ufficio SUE del Comune di Cartoceto (accertamento di conformità ai sensi degli art 36-36 bis del D.p.r 380/2001 e s.m.i) e contestualmente per la “ Sanatoria Strutturale” (sanatoria per violazione delle normative sismiche L.R. 1/2018, art. 12; DGR 975/2021, Allegato A, Art. 15) .

La "Sanatoria" urbanistica dovrà prevedere le seguenti prestazioni tecniche :

- a) Rilievo dello stato di fatto e restituzione grafica
- b) Relazioni tecniche
- c) Sovrapposizione del rilievo con l'ultimo stato autorizzativo rilasciato
- d) Presentazione allo SUE di Cartoceto della pratica edilizia SCIA (art. 36-36 bis del D.p.r.380/2001)
- e) All'approvazione della pratica edilizia occorrerà predisporre l'aggiornamento catastale (variazione catastale)

Il costo stimato delle prestazioni sopra descritte è di , per i punti a)-b)-c)-d) pari ad euro 8.000 (oltre contributi previdenziali ed iva se dovuta) ; per la variazione catastale il costo stimato è di euro 2.000 (oltre contributi previdenziali ed iva se dovuta) e diritti catastali stimabili in euro 600.

Il totale comprensivo di iva ed oneri è pari ad euro **13.288**

Per quanto concerne la sanatoria cosiddetta " strutturale" la normativa prevede una serie di documenti tecnici e verifiche (previste dalla L.R. 1/2018, art. 12; DGR 975/2021, Allegato A, Art. 15 - TRASMISSIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA A VIOLAZIONI DELLA PARTE II DEL DPR 380/2001.) tra cui rilievo strutturale, relazioni ed indagini sui materiali, relazioni di calcolo e verifiche, eventuale relazione geotecnica, certificato di regolare esecuzione ecc.)

Le prestazioni tecniche strutturali sono stimate in euro 8.000 (oltre contributi previdenziali ed iva se dovuta) per un totale pari ad euro **10.150**

Per quanto concerne la sanzione amministrativa si considerano euro 1.000 per la sanatoria urbanistica ed euro 500,00 per quella strutturale . Si considerano anche 3.000 euro di eventuali costi superiori non stimabili in questa fase.

Le SPESE TECNICHE TOTALI per regolarizzare l'immobile ammontano quindi ad euro **28.000** (arrotondati)

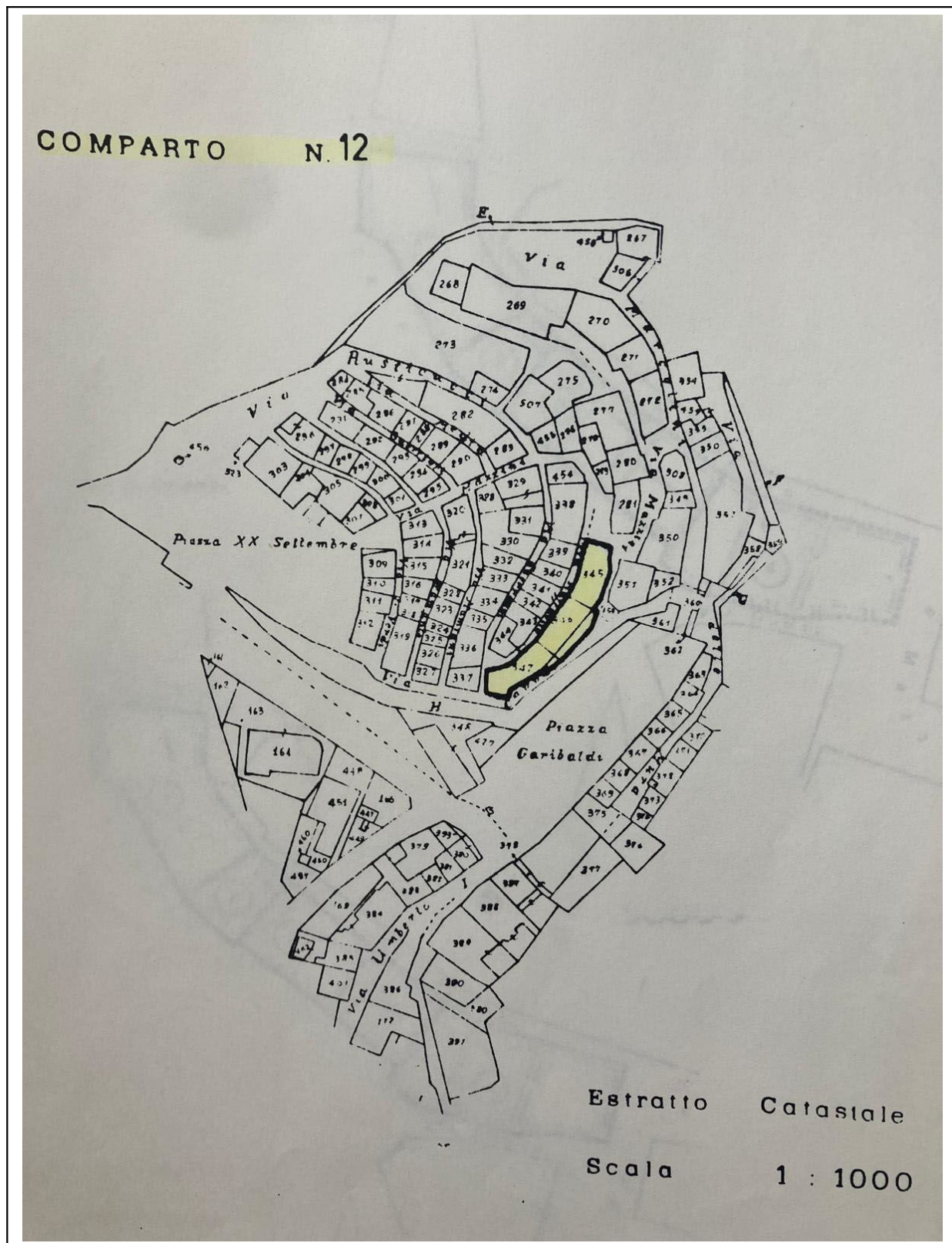
4) ad allegare, per i terreni, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47 /1985;

Essendo un edificio in ambito urbano è di conseguenza accatastato al Catasto Fabbricati (vedasi visura allegata) con destinazione urbanistica abitazione (piano primo e secondo) .

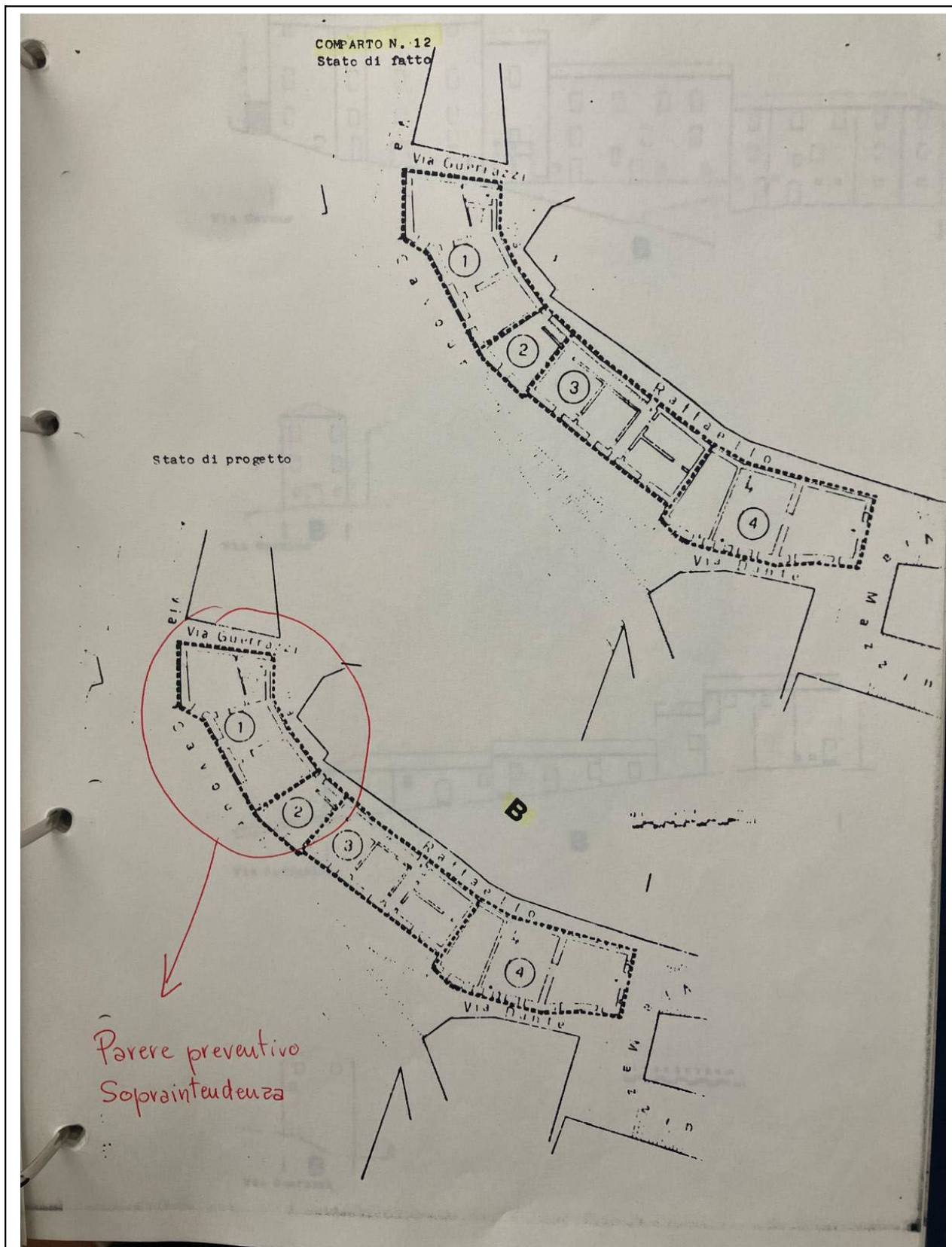
L'area urbanistica è definita come " Centro Storico" definita dal Piano Particolareggiato vigente del 1985 come " Comparto n.12" in cui sono ammessi interventi di Ristrutturazione e risanamento conservativo con, tra le altre norme, altezze interne di piano per il residenziale fino a 2,40 metri, con possibilità di frazionamento delle unità residenziali.

Da specificare che le norme del Piano Particolareggiato per l'edificio in questione prevedono il Parere Preventivo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche (Sez.

provincia di Pesaro-Urbino). Dalla verifica della documentazione progettuale depositata nel Comune di Cartoceto (vedi pratiche edilizie sopra descritte al punto n.3) è stato anche richiesto un parere alla Soprintendenza delle Marche la quale con documento del 16-09-2008 dichiarava che l'immobile non era sottoposto alle disposizioni di cui al D.lgs n. 42/2004 e pertanto si riteneva non contrario all'esecuzione dei lavori in oggetto (vedasi documento –parere allegato).



Estratto Catastale del Centro Storico di Cartoceto – Comparto n. 12 -



Stralcio del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Cartoceto con individuazione dell'immobile "Palazzo Lorenzi" n. 1

5) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale

-TRASCRIZIONE del 17/04/2008 Registro generale n. 5967 Registro particolare n. 3293 ATTO NOTARILE PUBBLICO 09/04/2008 MORICO ANNUNZIATA FANO (PS) Numero di repertorio 36991/11846 -ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Formalità 4 dell'elenco allegato A

- TRASCRIZIONE del Registro generale n. 8936 Registro particolare n. 4895 del 07/07/2009 SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA 24/06/2009 MORICO ANNUNZIATA FANO (PS)- Numero di repertorio 40195/14205 -ATTO TRA VIVI-ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

LA SOCIETA' HA SOTTOPOSTO A VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO L'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO "B" IN EDIFICIO TURISTICO-RICETTIVO EXTRA ALBERGHIERO COMPOSTO DA SEI UNITA' ABITATIVE COME DA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N.RO 53 DEL 30 OTTOBRE 2008, PRESENTATA AL COMUNE DI CARTOCETO - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE.

Formalità 5 dell'elenco allegato A

- TRASCRIZIONE del 04/11/2010 Registro generale n. 13983 Registro particolare n. 3488- ATTO NOTARILE PUBBLICO 29/10/2010 MORICO ANNUNZIATA FANO (PS)- IPOTECA VOLONTARIA- CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO- Capitale € 640.000,00 - Totale € 1.280.000,00 - Durata 11 anni 6 mesi-A favore di CREDITORE IPOTECARIO BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. PESARO – PIAZZALE GARIBALDI 22- Contro DEBITORE IPOTECARIO [REDACTED]

Formalità 6 dell'elenco allegato A

- TRASCRIZIONE del 09/10/2012 Registro generale n. 10342 Registro particolare n. 6679- ATTO NOTARILE PUBBLICO 02/10/2012 SCOCCIANTI ANDREA OSIMO (AN)- Numero di repertorio 28954/13979- ATTO TRA VIVI- CONFERIMENTO IN SOCIETA'.

Formalità 7 dell'elenco allegato A

- TRASCRIZIONE del 07/11/2012 - Registro generale n. 11623 - Registro particolare n. 7421-

CANCELLERIA IN DATA 13/12/2019, CONTRO LA SOCIETA' [REDACTED] SI SPECIFICA CHE A FAR DATA DAL 3/06/2019 E' MUTATA LA DENOMINAZIONE SOCIALE DELLA SOCIETA' FALLITA, DIVENENDO ORA [REDACTED] - IN LIQUIDAZIONE.

Formalità 12 dell'elenco allegato A

6) a determinare il valore degli immobili, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tale adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Per la valutazione dell'immobile si è fatta in primo luogo una indagine di mercato valutando quelle che sono state le transazioni immobiliari nella stessa zona di riferimento attraverso la verifica sul portale dell'Agenzia delle Entrate – Valutazioni OMI relative all'anno 2024

Analizzando i valori commerciali al mq per edifici residenziali nella zona si sono trovate le seguenti transazioni :

- 1- Euro 135.000 per 236 mq commerciali + accessorio pari ad un valore di euro 550 circa al mq
- 2- Euro 40.000 per 54 mq commerciali + accessorio pari ad un valore di euro 570 circa al mq
- 3- Euro 85.000 per 166 mq commerciali pari ad un valore di euro 512 al mq

VALORE

I prezzo medio dei tre Valori OMI presi come riferimento danno un valore al mq commerciale pari a : $(550+570+512) / 3 = € 544,00$ arrotondato al mq = V1

Da una indagine svolta presso agenzie immobiliari della zona specializzate nella vendita di immobili nei borghi storici è emerso un valore medio per immobili da ristrutturare pari a 450 euro al mq commerciale = V2

Infine si considera il valore medio di vendita per edifici residenziali ed assimilabili ristrutturati ed abitabili pari ad euro 1.150 al mq = V3 .

Nel caso in esame essendo un edificio non completato si sono analizzati i costi al mq commerciale relativi alle opere di completamento e finitura (massetto al pavimento, pavimenti, rivestimenti, radiatori, caldaia, infissi, porte , completamento impianto elettrico e finiture) pari ad euro 700 al mq commerciale.

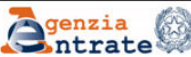
Pertanto il Valore V3 = 1.150 – (costi di completamento 700 euro al mq) = 450 euro al mq comm.

Il Valore medio è dato dalla media dei tre valori analizzati VM= (V1 + V2 + V3) / 3

VM = (544 + 450 + 450) / 3 = 480 euro al mq commerciale


TABELLE PARAMETRI OMI

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per
annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PESARO

Comune: CARTOCETO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico


Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	870	1150	L	3,8	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	720	970	L	3,2	4,2	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Residenziale - Febbraio 2023

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **135.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **CARTOCETO**
Zona OMI: **B2**
Immobile: **PER C06 25 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **CARTOCETO**
Zona OMI: **B2**
Immobile: **RES A02 236 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Aprile 2023

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **40.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **CARTOCETO**
Zona OMI: **B2**
Immobile: **PER C06 33 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **CARTOCETO**
Zona OMI: **B2**
Immobile: **RES A04 54 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Luglio 2023

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **63.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **CARTOCETO**
Zona OMI: **B2**
Immobile: **RES A03 83 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Maggio 2024

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **85.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **CARTOCETO**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **RES A03 166 m²**
Quota trasferita **100%**

Individuazione Immobili-vani	Superficie Utile Lorda	Sup. Commerciale
A- ZONA COMUNE HALL-SERVIZI	160,53 mq	124,70 mq
APPARTAMENTO N. 1	62,85+67,38 (- 3,50 scala) = 126,73 mq	93,04 mq
APPARTAMENTO N. 2	71,58 mq	71,58 mq
APPARTAMENTO N. 3	85,74 mq	77,54 mq
APPARTAMENTO N. 4	62,61 mq	62,61 mq
APPARTAMENTO N. 5	62,50 + 18,80 = 81,30 mq	76,60 mq
APPARTAMENTO N. 6	108,36 + 7,71 = 116,07 mq	116,07 mq

TOT.	704,56 mq	TOT. 622,07 mq
------	-----------	-----------------------

- Per calcolo superfici commerciali vedasi Tav. 5 allegata

Determinazione del Valore venale - (prezzo medio euro 480 al mq)

Individuazione Immobili-vani	Sup. Commerciale	Valore Venale
A- ZONA COMUNE HALL-SERVIZI	124,70 mq	€ 59.856
APPARTAMENTO N. 1	93,04 mq	€ 44.659
APPARTAMENTO N. 2	71,58 mq	€ 34.358
APPARTAMENTO N. 3	77,54 mq	€ 37.219
APPARTAMENTO N. 4	62,61 mq	€ 30.053
APPARTAMENTO N. 5	76,60 mq	€ 36.678
APPARTAMENTO N. 6	116,07 mq	€ 55.714

TOT. € 298.537

Nota metodologica : i valori sono stati suddivisi per unità immobiliare . Di fatto attualmente esiste un vincolo di destinazione d'uso turistico ricettiva, ma eliminando il vincolo (con richiesta da inoltrare al Comune di Cartoceto, in caso di esito positivo , le unità potrebbero essere commercializzate anche singolarmente come semplici appartamenti residenziali.)

In questo caso le unità immobiliari al piano terra avrebbero un valore commerciale inferiore rispetto a quelli posizionati ai piani superiori , che per luminosità e vista sul paesaggio , hanno sicuramente una valutazione più favorevole. Ipotizzando quindi i due livelli terra e seminterrato con un fattore di riduzione del valore del 15% e all'opposto i piani superiori con un incremento del valore medio del + 15% , i due valori si compensano a vicenda , determinando di nuovo il valore medio calcolato.

Il piano comune Hall e servizi nel caso di eliminazione del vincolo, dovrebbe essere trasformato in ulteriore unità residenziale indipendente. Rimarrà solo una piccola zona per l'accesso alla scala di collegamento all'appartamento n. 2 .

Dall'analisi sopra effettuata relativa ai costi per le regolarizzazioni urbanistiche e sismiche si hanno delle spese totali pari ad euro 28.000 . Costi a mq c.= € 28.000 / 622,07 mq = **€ 45,011 / mq comm**

Individuazione Immobili-vani	Valore Venale	Decurtazione costi Spese tecniche e sanatorie (quota parte)	Valore Venale Finale
A- ZONA COMUNE HALL-SERVIZI	€ 59.856	-€ 5.613	€ 54.243
APPARTAMENTO N. 1	€ 44.659	-€ 4.187	€ 40.472
APPARTAMENTO N. 2	€ 34.358	-€ 3.221	€ 31.137
APPARTAMENTO N. 3	€ 37.219	-€ 3.490	€ 33.729
APPARTAMENTO N. 4	€ 30.053	-€ 2.818	€ 27.235
APPARTAMENTO N. 5	€ 36.678	-€ 3.447	€ 33.231
APPARTAMENTO N. 6	€ 55.714	-€ 5.224	€ 50.490
TOT.€ 298.537		TOT. €- 28.000	TOT € 270.537

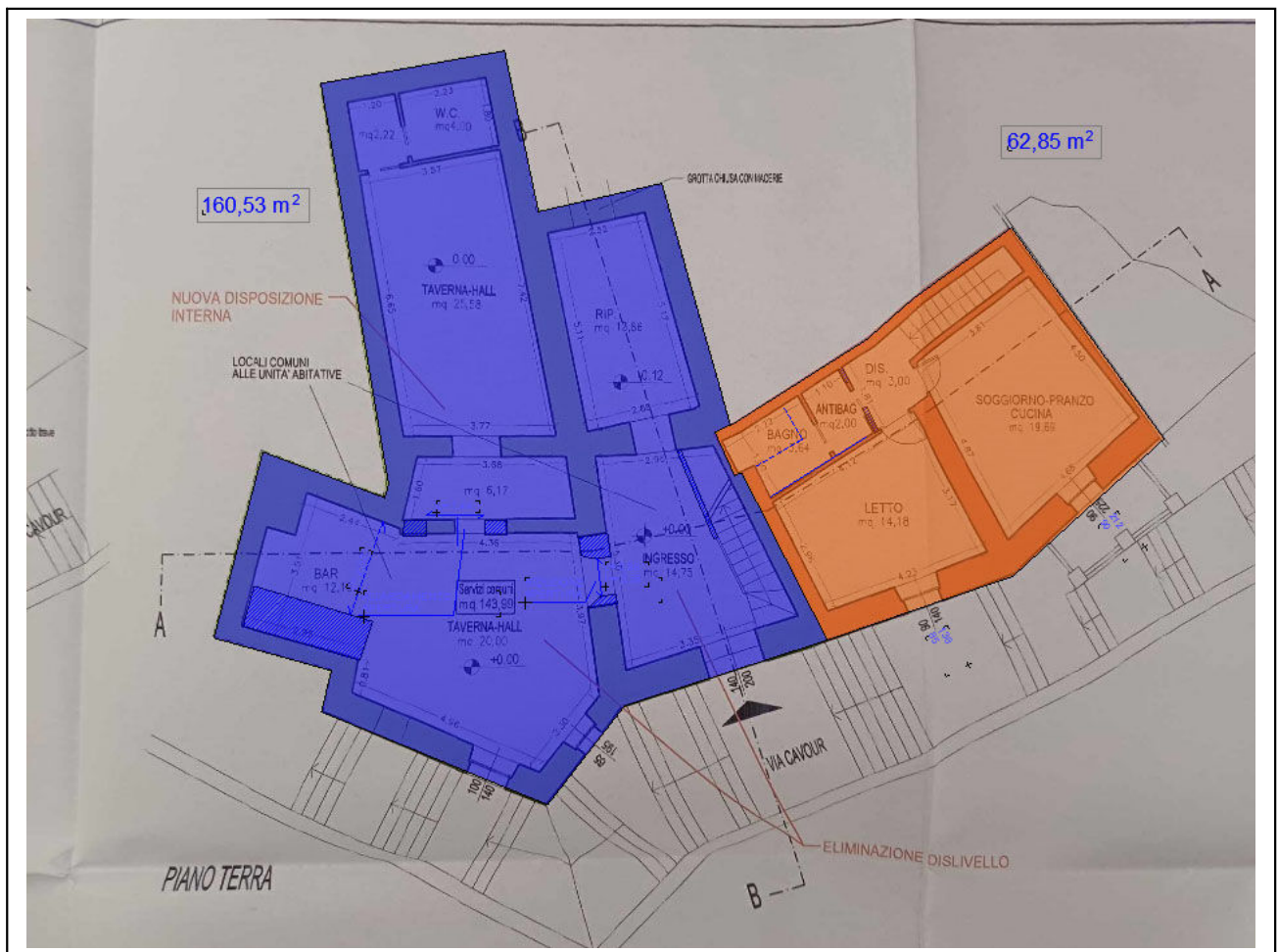
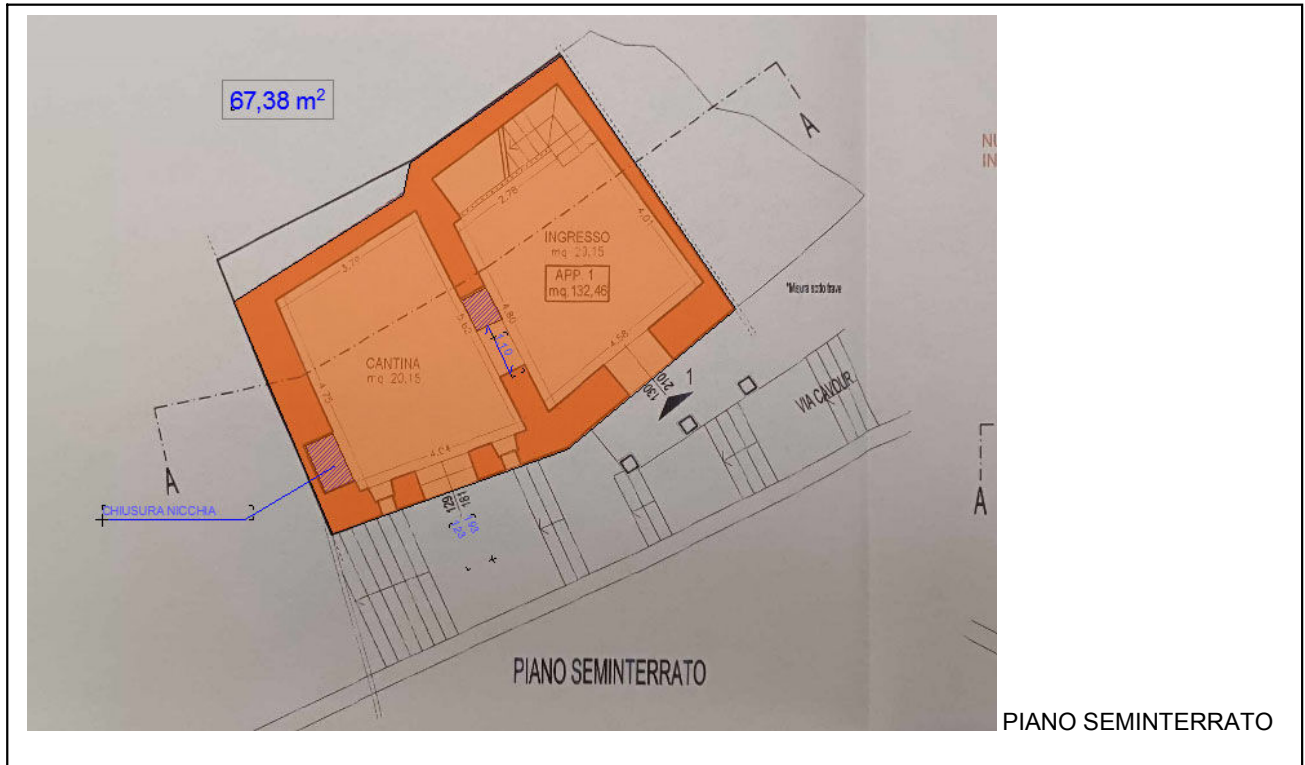
Da specificare che l'intervento di sanatoria, regolarizzazione e completamento dei lavori e le relative spese tecniche sono state considerate come eseguite da un operatore- committente unico. Nel caso di regolarizzazione autonome di singole unità immobiliari ci sarebbero dei costi differenti non valutabili .

Considerando che l'immobile è stato ristrutturato con destinazione turistico ricettiva extralberghiera e che i valori commerciali di riferimento (residenziale) sono comparabili, ma non identici , si attribuisce dalla stima effettuata una riduzione del 5% del valore determinato, tenendo in considerazione la difficile situazione del mercato immobiliare per simili immobili (con una importante superficie totale di 765 mq lordi) e per la bassa richiesta del mercato da parte degli operatori economici del settore nella zona urbana di riferimento e per i costi di completamento della struttura.

Valore vanale stimato € 270.537 – (riduzione 5 % del valore pari ad € -13.527)

– VALORE DELL'IMMOBILE = **€ 257.000** (duecentocinquantasettemila) arrotondato.

PIANTE DELL'IMMOBILE



- PIANTE PIANO TERRA



- PIANTA PIANO SECONDO -SOPPALCO



- PIANTA PIANO TERZO

7) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e scadenza del contratto, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

Dalle verifiche effettuate l'immobile risulta libero e , tra l'altro, in buone condizioni di manutenzione , anche se i lavori di ristrutturazione non sono terminati.(vedasi documentazione fotografica allegata) . Dalle visure ipotecarie effettuate non risultano attivi formalità, usi, servitù e come descritto precedentemente è presente un vincolo di destinazione d'uso dell'immobile a struttura ricettiva extralberghiera (vincolo del 3/7/2009 registrato a Fano (PU) revocabile con autorizzazione del Comune di Cartoceto– registro n. 4975 serie IT.) Essendo un edificio privato intestato ad unica proprietà non risultano di conseguenza spese condominiali in essere.

8) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

In allegato documentazione tecnica richiesta

9) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità della proprietaria e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi

Il Tecnico incaricato

Fano, 10-3-2025

Dott. Arch. Alessandro Antonioni

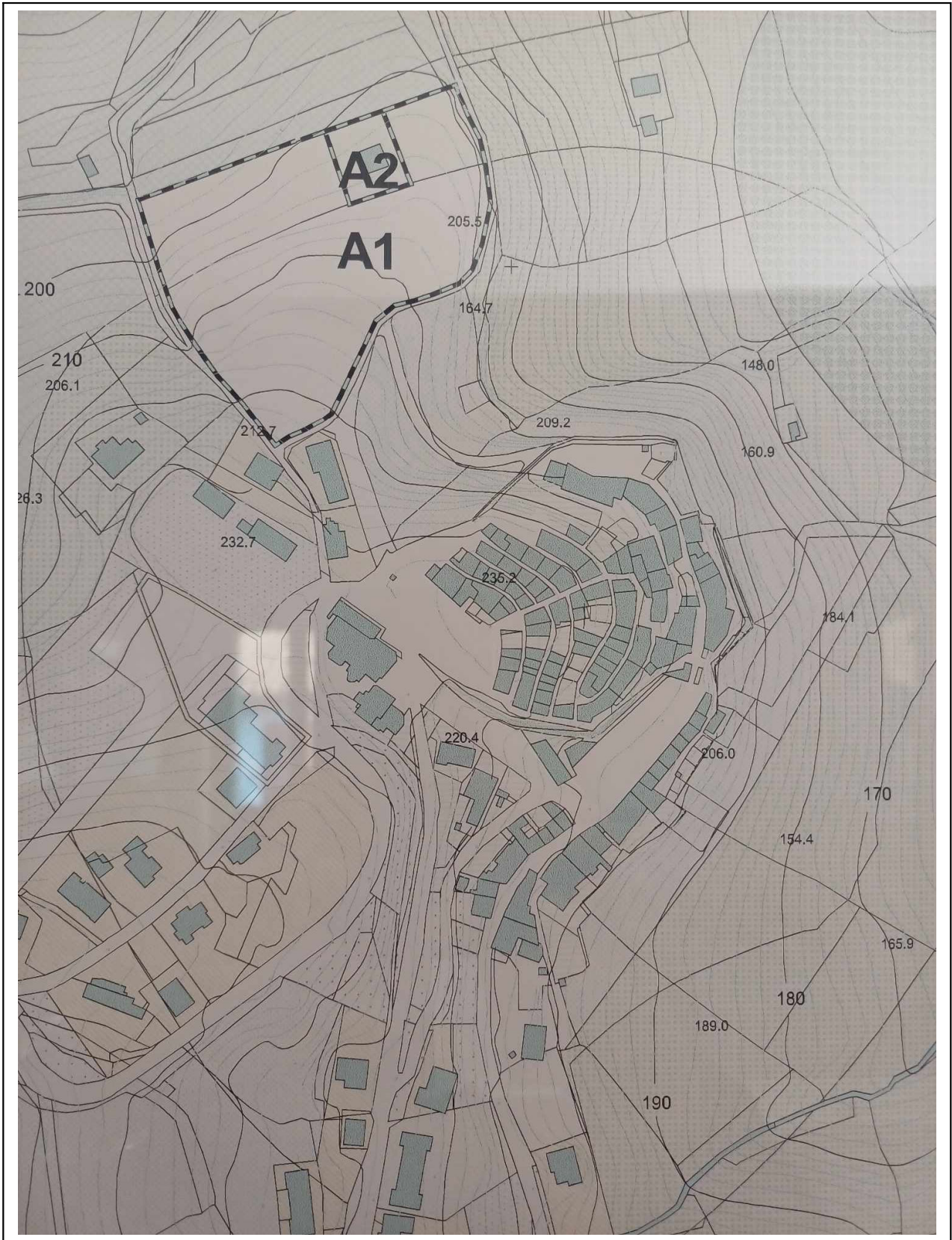


ALLEGATI :

- Planimetrie dell'immobile e sovrapposizione con rilievo effettuato e individuazione difformità Tav. 2
- Individuazione difformità (pratica sismica) Tav. 3
- Estratto di mappa Catastale
- Documentazione fotografica (eseguite in data Febbraio-Marzo 2025) Tav. 4
- Visure Ipotecarie
- Visure Catastali
- Calcolo superfici lorde e superfici commerciali Tav. 5
- Copia Stralcio documentazione pratiche edilizie presentate per progetto di ristrutturazione con cambio d'uso (Ufficio edilizia Comune di Cartoceto e Suap).
- Copia stralcio documentazione tecnica (pratica strutturale) presentata al Genio Civile di Pesaro



-FOTO AEREA – CON INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE



- Planimetria Comunale del Centro Storico di Cartoceto