

## TRIBUNALE DI PESARO

**FALLIMENTO N. 32/2020**

**Debitore**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE TECNICA GENERALE  
Lotto n.2, Corinaldo**

Corinaldo, lì 27-12-2021



Il Perito

Dott.re Ing. Davide De Luca

## INDICE

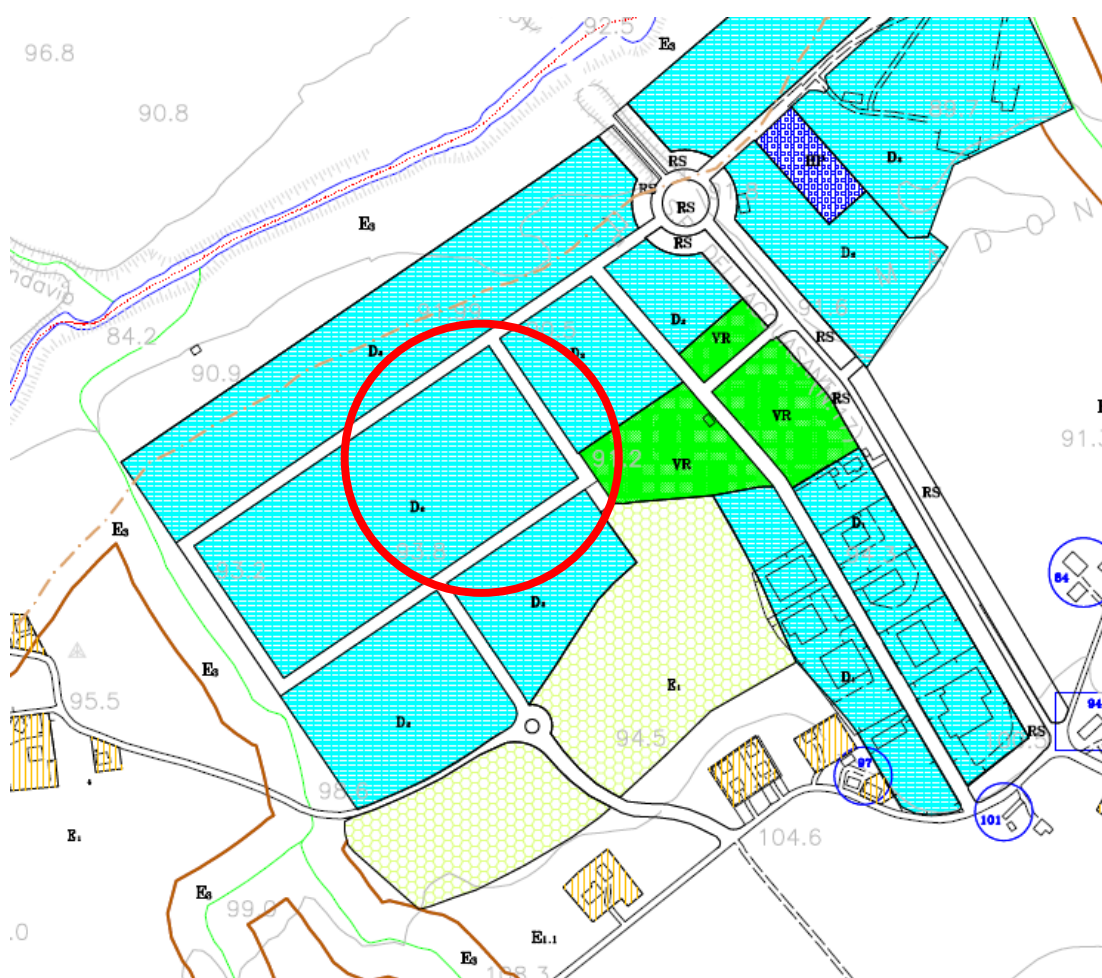
1.	PREMESSA .....	3
2.	INDIVIDUAZIONE CATASTALE .....	4
3.	DESCRIZIONE DEL BENE .....	5
4.	CRITERI DI STIMA.....	10
5.	VALUTAZIONE IMMOBILE .....	10
	ALLEGATI:.....	11
	Allegato n. 01: Documentazione Fotografica .....	12
	Allegato n. 02 Sentenza Tribunale.....	14
	Allegato n. 03 Visura catastale .....	15
	Allegato n. 04 Planimetria catastale.....	16
	Allegato n. 05 Localizzazione in mappa.....	17

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott.re Ing. Davide De Luca, con studio professionale in Corinaldo in Viale degli Eroi n.56, è stato nominato perito del Fallimento n.32/2020 dall'Ill.mo Dott.re Matteo Fabbrizioli in qualità di Curatore Fallimentare in data 11/10/2021.

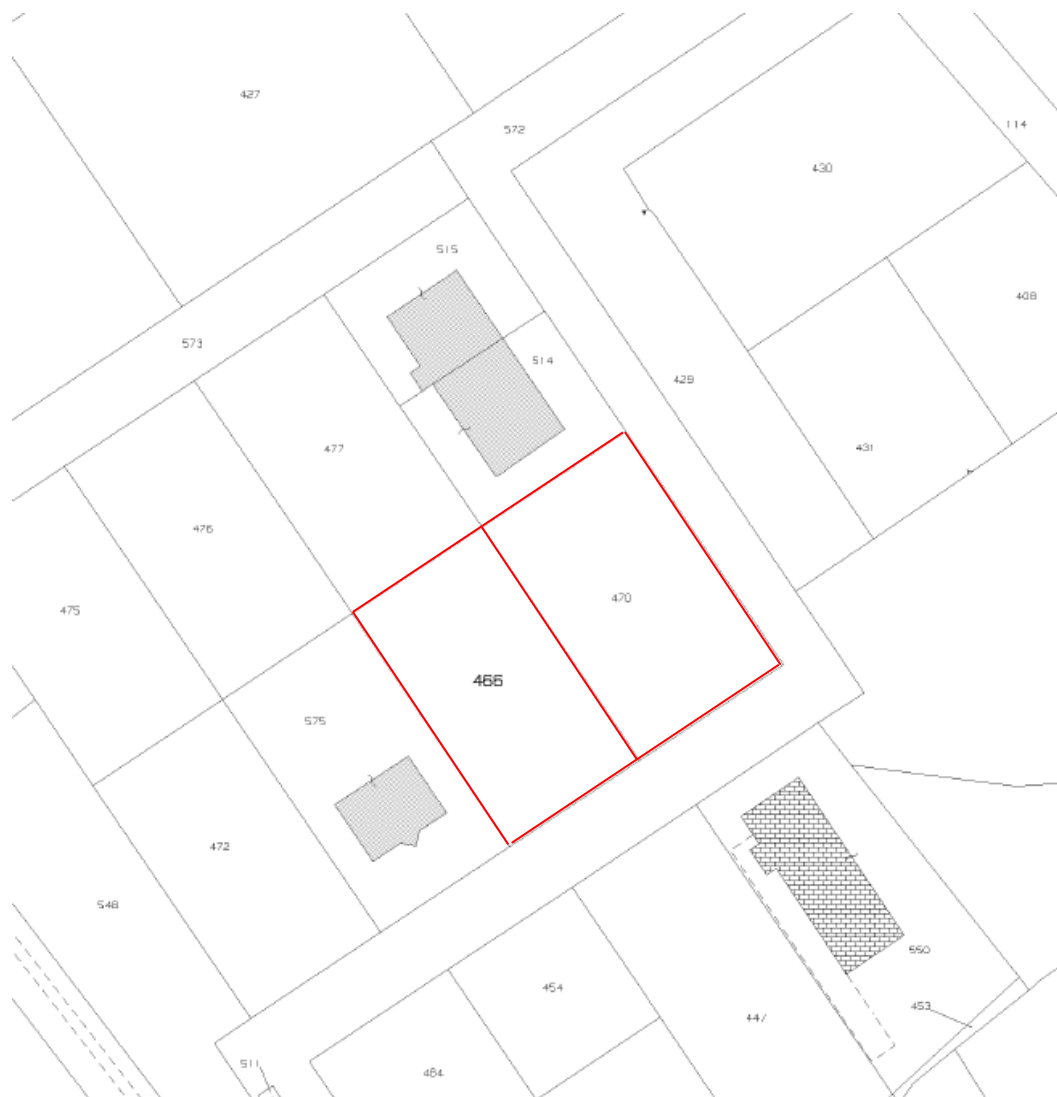
In conformità a quanto richiesto nell'atto di nomina dall'Ill.mo Dott.re Matteo Fabbrizioli in qualità di Curatore Fallimentare, ho individuato i beni oggetto di pignoramento, i quali sono due immobili; questi sono situati nel Comune di Corinaldo, posizionati tra via dell'economia e viale primo maggio all'interno di un comparto industriale.

L'immobile in oggetto ricade, da PRG, in Zona D2 – Ampliamenti delle zone produttive.



A seguito del sopralluogo ho provveduto a redigere una relazione di stima.

## 2.INDIVIDUAZIONE CATASTALE



Il manufatto è censito al Catasto Terreni del Comune di Corinaldo:

- al Foglio 12, Particella 466, Qualità semin.arbo., Classe 3, 3572 mq
- al Foglio 12, Particella 470, Qualità semin.arbo., Classe 3, 3975 mq

### 3. DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto della presente relazione di stima sono due lotti di terreno, che si trovano nella zona nord-ovest del Comune di Corinaldo (AN) all'interno di un comparto industriale artigianale denominato ZIPA, il quale risulta essere parzialmente edificato e sfruttato a tutt'ora parzialmente da attività produttive.

Inquadramento urbanistico del comparto edilizio – foto area



I due lotti di terreno di forma pressoché rettangolare sono posizionati nell'area uno accanto all'altro e confinano con via dell'economia che fiancheggia il lotto sul fronte est e viale primo maggio che fiancheggia entrambi i lotti sul fronte stradale a sud.

L'accesso ai terreni avviene mediante le due strade che fiancheggiano i due lotti, strade di dimensioni opportune per le zone industriali.

Dati Urbanistici dei lotti in zona D2:

	Superficie lotto
Part. 466	3572,00 mq
Part. 470	3975,00 mq

A seguire l'estratto estrapolato dalle norme tecniche di attuazione del PRG di Corinaldo art.31.

## Sottozone D2 Ampliamenti delle zone produttive

**DESTINAZIONI**

1. Destinazioni d'uso prevalenti: quelle di cui all'art.13, n. 8, 13, 14, 15, 16, 24, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 40.
2. Destinazione d'uso ammessa, da aggiungersi a quelle prevalenti: residenza, nella misura massima di un alloggio (SUL max 120 m<sup>3</sup>) per ciascun edificio produttivo; sono inoltre ammesse le destinazioni di cui all'art.13, n. 4,6,7,10,11: la SUL riservata a queste destinazioni, sommata alla residenza, non può superare il 40% della SUL complessiva del comparto di intervento.
3. Questi rapporti percentuali dovranno essere tenuti presenti come indicazione di massima anche per le trasformazioni successive alla realizzazione dei comparti, comprese le eventuali variazioni per le destinazioni d'uso.

**ATTUAZIONE**

4. Strumenti d'intervento: intervento edilizio diretto per gli edifici esistenti; piani urbanistici attuativi estesi ai comparti individuati nelle planimetrie di Piano.
5. Nell'area ZIPA sono confermate, fino al termine della sua validità, le previsioni del piano attuativo vigente al momento dell'adozione del P.R.G., anche per quanto riguarda la zonizzazione.

**CATEGORIE DI INTERVENTO**

6. Sono previste le categorie di intervento di cui all'art. 14 per i punti seguenti:

1. lettere a), b), c), d);
2. lettere e1), e2), e3), e6), e7) , f);

**PRESCRIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI**

				<b>PARTICOLARI PRESCRIZIONI</b>
UTmax	=	0,45	mq/mq	
UFmax	=	0,70	mq/mq	
HMAX	=	9,50	ml	limitatamente ai silos ed alle parti di edificio in cui sono alloggiati impianti per i quali è adeguatamente documentata la necessità di altezze superiori, è consentita un'altezza massima di ml. 15;
IC	=	50	%	
W	=	1,00		
DC	=	10,00	ml	DC = H max se il lotto è confinante con zone

				F, G e V; è ammesso l'accorpamento con edifici confinanti (DC = 0,00), previo assenso dei confinanti
DF	=	20,00	ml	è ammesso l'accorpamento con edifici confinanti (DC = 0,00), previo assenso dei confinanti
DS	=	10,00	ml	Nel caso di strade principali di collegamento la distanza minima deve essere di ml. 15,00
IP	=	200	n°/ha	

### ULTERIORI PRESCRIZIONI

7. Per il rapporto con gli spazi pubblici si applicano le norme dell'art. 5 del DM 2/4/68, salvo quanto stabilito per i parcheggi nelle norme specifiche che seguono; le stazioni di rifornimento e distribuzione dei carburanti sono escluse dal conteggio.

8. Gli elementi diffusi del paesaggio agrario ricadenti nelle aree previste per l'espansione produttiva dovranno essere reintegrati in quantità e qualità nelle relative zone di verde previste per le aree stesse.

9. Norma specifica per la destinazione d'uso di cui al punto 1 dell'art. 13:

P	=	1,00	mq/10 mq SUL	
---	---	------	--------------	--

10. Norme specifiche per le destinazioni d'uso di cui ai punti 4, 6, 7, 11, dell'art. 13:

IF max	=	2	mc/mq	
IC max	=	60	%	
H max		7,00	MI	
P	=	4,00	mq/10 mq SUL	

11. Norme specifiche per la destinazione d'uso di cui al punto 10 dell'art. 13:

IF max	=	2,7	mc/mq	
IC max	=	50	%	
H max		7,00	MI	
P	=	1,00	mq/10 mq SUL	

12. Norme specifiche per la destinazione d'uso di cui al punto 16 dell'art. 13:

IF max	=	0,3	mc/mq	
IC max	=	30	%	
H max		5,50	MI	
P	=	4,00	Mq/10 mq SUL	

13. Norme specifiche per le destinazioni d'uso di cui ai punti 26 e dell'art. 13:

IF max	=	0,3	Mc/mq	
IC max	=	30%	%	
H max		4,00	MI	

14. Nella redazione dei piani urbanistici attuativi la localizzazione e quantità (devono comunque essere garantite le quantità minime previste dall'art. 4 e 5 del DM 2/4/1968 n°1444) delle aree e spazi pubblici rappresentata nelle planimetrie del Piano ha valore puramente indicativo.

15. Il progetto del Piano di lottizzazione comprenderà l'intera area del comparto perimetrato, tuttavia possono essere individuati sub-comparti, in relazione ad eventuali necessità esecutive, da definirsi in progetto e da sottoporre a convenzione. Tali frazionamenti in sub-comparti dovranno avere una ST minima di 15000 mq (compresi i sub-comparti di fine intervento con una superficie minima di mq 5000). Tali sub-comparti dovranno comunque garantire l'individuazione delle aree per attrezzature pubbliche previste per l'intero comparto, in unica posizione, (anche se realizzate in tempi diversi) oltre che le norme definite successivamente;

16. - La viabilità individuata nelle tavole di zonizzazione del PRG, potrà subire modifiche in base a specifiche esigenze individuate nei progetti esecutivi, che possano migliorare l'inserimento nel territorio. Tali modifiche dovranno essere condivise ed approvate, in fase di progetto preventivo, dall'UTC e dalla C.E. del comune. La stessa viabilità sarà realizzata a cura e spese del lottizzante e avrà le seguenti caratteristiche:

- le aree parcheggio saranno alberate secondo quanto previsto negli art. 6 e 7 delle presenti norme;
- le aree pavimentate non carrabili saranno realizzate con materiale drenante;

16 bis. - Nel Comparto D2 sub compartì 4 e 5 potrà essere previsto un accesso alla Strada Provinciale n.12 alternativo alla proposta del PRG anche interessando zone e sottozone esterne al comparto attuativo medesimo previo accordo con i proprietari. Gli eventuali ampliamenti della sede stradale della Strada Provinciale per la realizzazione dell'incrocio costituiscono opere di interesse pubblico.

#### INTERVENTI AMMESSI

17. Possibilità di variazione fra le sottozone HP, VG, VR con l'obbligo di rispettare, comunque, le quantità minime di spazi pubblici stabilite dalle leggi vigenti

### Art. 13

#### Destinazioni d'uso

1. Di seguito si presenta l'elenco delle principali destinazioni d'uso con le loro articolazioni, a cui si farà riferimento nel Titolo III «Disciplina del Territorio».

2. Annessi di pertinenza (ai sensi dell'art. 18 della legge 765/67 e degli artt. 2 e 9 della legge 122/89) quando non specificamente considerati, sono da ritenersi compresi in ogni destinazione, se non diversamente specificato nella normativa di ciascuna zona.

3. Per quanto riguarda i cambi di destinazione d'uso, anche nel caso di subentri, ed anche nel caso che non comportino interventi edilizi, essi sono ammessi qualora la nuova destinazione sia compresa fra quelle previste o ammesse per ciascuna zona o sottozona o area al successivo Titolo III; in questo caso il rispetto degli standards specifici è richiesto solo nei casi in cui la norma stabilisca per il nuovo uso dotazioni superiori a quelle previste per l'uso preesistente, indipendentemente dall'effettiva dotazione.

4. Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti nell'elenco che segue, l'Amministrazione comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

1) Residenze - permanenti e temporanee, urbane ed extra-urbane;

2) Abitazioni collettive - collegi, convitti, conventi, carceri;

3) Attrezzature per il campeggio;

4) Pubblici esercizi - bar, ristoranti, trattorie, pizzerie;

5) Attrezzature ricettive - alberghi, pensioni, attività ricettive rurali e residenze d'epoca, locande, motel, residences, comprensivi sia delle parti ricettive vere e proprie sia delle parti di servizio, soggiorno e ritrovo;

6) Attrezzature per lo spettacolo - cinema, teatri, sale da ballo, centri e sale polivalenti, sale di ritrovo;

7) Commercio al dettaglio - singoli esercizi;

8) Commercio all'ingrosso - magazzini, depositi e spazi di servizio e di supporto;

9) Complessi commerciali - centri commerciali, supermercati, grandi magazzini, ipermercati, grandi strutture di vendita, esercizi commerciali anche singoli con superficie utile complessiva superiore a mq. 400;

10) Esposizioni merceologiche, esposizioni, mostre, fiere;

11) Uffici e studi professionali, ambulatori medici, agenzie varie, attività di servizio alle imprese;

12) Complessi direzionali e terziari, uffici pubblici e privati di grande dimensione e con forte afflusso di pubblico, sedi di istituti di ricerca, attività di terziario avanzato;

13) Artigianato di servizio, gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri, barbieri, piccola produzione tradizionale, servizio alla persona;

- 14) Artigianato di produzione e industria, tutti i tipi di attività artigianali e industriali che risultano compatibili con l'ambiente, compresi gli spazi di supporto, gli uffici, i laboratori di ricerca, artigianato tipico tradizionale artistico;
- 15) Magazzini, depositi coperti, centri merce, luoghi di raccolta, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci con gli annessi spazi di supporto e di servizio;
- 16) Depositi a cielo aperto, spazi per la raccolta di materiali edilizi, di cantiere, ferrosi, di auto, roulotte, macchine agricole, compresi gli eventuali spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di mq. 100 di Su.;
- 17) Attrezzature di interesse comune - generale o locale - servizi socio-sanitari e assistenziali a gestione pubblica o convenzionata;
- 18) Attrezzature di interesse comune - generale o locale - centri culturali, educativi e ricreativi, biblioteche, a gestione pubblica o convenzionata, sedi a gestione pubblica di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa;
- 19) Attrezzature religiose, edifici per il culto e le opere parrocchiali, istituti religiosi, compresi gli spazi per le attività complementari, ricreative e sportive;
- 20) Scuole dell'obbligo, asili nido, scuole materne elementari e medie inferiori, comprese le aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport;
- 21) Uffici pubblici, sedi dell'Amministrazione comunale, comprese quelle decentrate, nonché delle altre amministrazioni pubbliche;
- 22) Sedi di associazioni, sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali;
- 23) Attrezzature militari, impianti a servizio delle forze armate, della pubblica sicurezza, della protezione civile, della guardia di finanza;
- 24) Attrezzature e servizi tecnici urbani, impianti tecnologici (gas, acqua, energia elettrica, telefoni) stazioni per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, magazzini e depositi comunali;
- 25) Impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- 26) Impianti di depurazione delle acque reflue;
- 27) Attrezzature per il verde, aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali, percorsi pedonali e ciclabili, ed elementi di arredo, destinate alla ricreazione, al gioco libero, al riposo, al tempo libero;
- 28) Attrezzature per lo sport, impianti e servizi necessari per l'attività sportiva all'aperto ed al chiuso (palestre, piscine coperte, palazzetti), comprensivi degli spazi di servizio;
- 29) Cimiteri;
- 30) Strade, sedi viarie per la circolazione veicolare;
- 31) Spazi pedonali e ciclabili, marciapiedi, portici, gallerie, piazze, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria;
- 32) Parcheggi, parcheggi di uso pubblico, in superficie o multipiano, fuori ed entro terra, comprensivi degli spazi di servizio; piazzali per circhi e giostre;
- 33) Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- 34) Orti urbani, campi urbani, prati urbani;
- 35) Terreni agricoli; pascoli;
- 36) Abitazioni a servizio dell'agricoltura e dell'attività zootecnica;
- 37) Fabbricati di servizio all'agricoltura, depositi, fienili, silos, ricoveri, serbatoi idrici;
- 38) Allevamenti aziendali;
- 39) Serre;
- 40) Lavorazione di prodotti aziendali, cantine, frigoriferi, caseifici, mangimifici, commercializzazione dei prodotti agricoli;
- 41) Infrastrutture agricole ed opere di difesa del suolo;
- 42) Formazioni vegetali naturali, boschi residui, vegetazione ripariale;
- 43) Giardini e ville privati.
- 44) Eliporti.

#### 4. CRITERI DI STIMA

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare il problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore dei locali oggetto di questa valutazione, di dover procedere alla determinazione del "valore di mercato".

Il valore di mercato viene determinato con il criterio "sintetico comparativo" e rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato.

A seguito di indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari di zona, dopo aver esaminato con attenzione gli attuali prezzi di contrattazione di immobili simili nelle vicinanze si può affermare che:

- Da ricerche presso le Agenzie Immobiliari della zona è emerso che il valore di tali immobili varia da un minimo 35,00 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 43,00 €/m<sup>2</sup>.

#### 5. VALUTAZIONE IMMOBILE

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Per la valutazione dei due lotti, si è fatto riferimento a valori di beni simili oggetto di transazioni o di valutazioni sullo stesso mercato.

La stima è eseguita per metro quadrato di superficie e risulta assimilabile ad un valore medio di 38,75 €/m<sup>2</sup>.

##### Valutazione Finale

DESCRIZIONE	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VALORE UNITARIO €/m <sup>2</sup>	IMPORTO €
Part. 466	3572,00 mq	38.75	138415,00
Part. 470	3975,00 mq	38.75	154031,25
<b>TOTALE</b>			<b>292466,25</b>

In funzione di quanto precedentemente esposto si ha che:

Il più probabile valore di mercato dei due lotti della presente relazione di stima assume il valore complessivo di Euro 292466,25 (duecentonovantaduequattrocentosessantaseieuro/25).

**ALLEGATI:**

- |                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| Allegato n. 01: | Documentazione Fotografica immobile; |
| Allegato n. 02  | Sentenza Tribunale;                  |
| Allegato n. 03  | Visura catastale;                    |
| Allegato n. 04  | Planimetria catastale;               |
| Allegato n. 05  | Localizzazione in mappa;             |

***Allegato n. 01: Documentazione Fotografica***



**FOTO 1**



**FOTO 2**

***Allegato n. 02***

***Sentenza Tribunale***



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO  
FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 32/2020**

SENT. N. 33/2020 del 26/11/2020

Il TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO FALLIMENTARE ha emesso

SENTENZA

(omissis)

DICHIARA il fallimento di

[REDACTED]

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

C.F. [REDACTED]

con sede in MONTE PORZIO (PU)

VIA CESANENSE, 74

In nome del legale rappresentante

**Nomina Giudice Delegato : LORENZO PINI**

**Curatori :**

**DOTTORE COMMERCIALISTA MATTEO FABBRIZIOLI**

**Con studio in VIA ROMA, 28,61020 PETRIANO (PU)**

ASSEGNA ai creditori e ai terzi che vantano diritti reali e mobiliari su cose in possesso del fallito il termine perentorio di 30 giorni prima dell'adunanza, per la presentazione delle domande di insinuazione.

Termine per deposito ammissione allo stato passivo: 18/12/2020

STABILISCE il giorno 18/01/2021 ore 11:15 per l'esame dello stato passivo avanti al Giudice Delegato.

Ai sensi dell'Art. 17 R.D. 16/3/1942 n. 267 si comunica a :

- Creditori Richiedenti :

95/2020

[REDACTED]

MONDOLFO (PU)

95/2020

[REDACTED]

MONDOLFO (PU)

- Curatore MATTEO FABBRIZIOLI
- Pubblico Ministero c/o TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO
- Ufficio Registro Imprese c/o C.C.I.A.A di Pesaro
- Consiglio Notarile
- Affissione Albo Tribunale
- Direzione Circostrizionale delle Dogane di Pesaro
- Agenzia delle Entrate - *Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino*
- Archivio Notarile
- Poste Italiane

FF.SS.

Decisa il - 5 NOV. 2020

Il Presidente: f.to OMISSIS

I Giudici: f.to Depositata in cancelleria il 26 NOV. 2020

Il Cancelliere: F.to OMISSIS

Per estratto conforme, che si rilascia in carta libera per ammissione alla prenotazione.

Pesaro, li 26 NOV. 2020

Il Funzionario Giudiziario  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
(Dott.ssa M. Elisa TORZILLINI)



***Allegato n. 03***

***Visura catastale***

Riepilogo  
Pratica : ██████████  
Denominazione : ██████████  
Data Visura : ██████████  
Provincia : ANCONA  
Tipo Soggetto : giuridica  
Ultimo Aggiornamento : 30/07/2021  
Codice Fiscale : 02028870414  
Catasto : Terreni

Titolarita'	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Qualita'	Classe	Ha-Are-Ca	Red.Dom.	Red.Agr.
Proprieta' per 1/1	CORINALDO	12	466		SEMIN ARBO	3	35 are 72	Euro:13,84	Euro: 13,84
Proprieta' per 1/1	CORINALDO	12	470		SEMIN ARBO	3	39 are 75	Euro:15,40	Euro: 15,40

***Allegato n. 04***

***Planimetria catastale***



***Allegato n. 05***

***Localizzazione in mappa***

