

**Geom. Giuseppe FALCONE** - FALCONE & BONAZZOLI Geom. Associati-

Galleria dei Fonditori N. 3 - 61122 PESARO (PU) -

Cod. fisc.: FLC GPP 66H30 L103J - P. Iva: 02596390415

Ph: +39 0721 1710655 - mobile ph: +39 348 4759294

E - mail: [falcone@arkarte.it](mailto:falcone@arkarte.it) PEC: [giuseppe.falcone@geopec.it](mailto:giuseppe.falcone@geopec.it)

ORIGINALE

**ESECUZ. IMMOBILIARE N. 16/2025**

**TRIBUNALE DI PESARO**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2025.**

**GIUDICE: Dott. Emanuele MOSCI**

**CUSTODE: Avv. LUCENTI Luca**

**CREDITORE: PURPLE SPV S.R.L. CF 04846340265 (Avv. BRUALDI Renato)**

**ESECUZ. OMISSIS**

**RELAZIONE**  
**DEL CONSULENTE TECNICO**

Pesaro, li 04/08/2025

Il Consulente Tecnico  
Geom. Giuseppe FALCONE

FALCONE GIUSEPPE  
2025.09.02 19:53:39  
Geom. FALCONE Giuseppe  
Qualificaz. GIUSEPPE  
C.F. 02596390415  
DIREZIONE DEL REGISTRO DI PESARO URBANO  
E.CAP. 1111-800032910  
Firma Digitale  
rs420472x



## A. PREMESSE, QUESITI

Premesso che,

- in data 24/02/2025 lo scrivente Geom. Falcone Giuseppe è stato incarico da parte del Giudice Dott. Lorenzo PINI del Tribunale di Pesaro alla redazione della Perizia relativa ad immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare N. 16/2025;
- in data 24/02/2025 lo scrivente perito accettava l'incarico;
- in data 07/03/2025 alle ore 15,00 si è proceduto al sopralluogo di rito presso l'abitazione in Fano Strada Naz. Flaminia N. 154 alla presenza del nominato custode giudiziario Avv. LUCENTI Luca coadiuvato dall'Avv. RADICCHI Laura, dall'Esecutato Sig.ra OMISSIS oltre al proprio marito, delegato, Sig. OMISSIS;
- sempre in data 07/03/2025 alle ore 16,30 si è proceduto al sopralluogo presso l'abitazione in San Costanzo (PU) Strada San Fortunato N. 83 alla presenza del nominato custode giudiziario Avv. LUCENTI Luca coadiuvato dall'Avv. RADICCHI Laura, dal delegato della Sig.ra OMISSIS, Sig. OMISSIS, dall'inquilina Sig.ra OMISSIS e dal proprio compagno convivente Sig. OMISSIS;
- in data 16/04/2025 alle ore 15.30, lo scrivente perito ha eseguito un'ulteriore sopralluogo alla presenza del delegato della Sig.ra OMISSIS, Sig. OMISSIS, per eseguire un accurato rilievo dell'alloggio in Fano Via Flaminia N. 154.

ciò premesso,

al sottoscritto Geom. Falcone Giuseppe, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro-Urbino al N. 1261 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pesaro, relativamente alla procedura di Esecuzione Immobiliare N. 16/2025 è stato chiesto di predisporre elaborato peritale che rispondesse e stabilisca quanto riportato nel Decreto di Incarico 24/02/2025.

## B. OPERAZIONI PERITALI

Si riportano, di seguito, le varie fasi delle operazione peritali svolte:

- In data 24/02/2025 veniva conferito allo scrivente l'incarico da parte del Giudice Dott. Emanuele MOSCI del Tribunale di Pesaro ed in pari data veniva accettato l'incarico;
- In data 07/03/2025 alle ore 15,00 sono iniziate le operazione peritali presso l'immobile in

- 2 -



Fano Strada Nazionale Flaminia N. 154 ed, a seguire, presso l'immobile in San Costanzo Strada San Fortunato N. 83 oggetto entrambi di espropriazione esecutiva;

- In data 16/04/2025 alle ore 15,30, previo accordo preventivo con il delegato dell'esecutata si è proceduto ad ulteriore sopralluogo nell'immobile in Fano Strada nazionale Flaminia N. 154 per procedere ad un più accurato rilievo dello stabile;
- Dal 17/04/2025 al 25/07/2025 sono stati eseguiti gli accessi al Comune di Fano e San Costanzo presso Uffici Edilizia Privata ed Agenzia del Territorio di Pesaro per richiesta visione di pratiche edilizie edilizia/catastali e reperimento documentazione tecnica;

Sulla scorta della documentazione catastale, preliminarmente acquisite, degli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Fano e San Costanzo, il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi necessari all'interno degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare per la verifica della legittimità urbanistica e catastale effettuando idonea documentazione fotografica.

Quindi, ottenute tutte le necessarie informazioni utili alla redazione dell'elaborato peritale, il CTU scrivente relaziona.

### C. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

- 1) Porzione di fabbricato residenziale da cielo a terra, tipologia a "schiera" in Comune di Fano Strada Nazionale Flaminia N. 154 composta da un'abitazione al piano terra e primo oltre a scoperto esclusivo ed autorimessa distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 72 particella 171 oltre a due frustoli di terreno (a servizio dell'abitazione) distinti al Catasto Terreni con il Foglio 72 Part. 534 e 612 per complessivi mq. 59;
- 2) Porzione di fabbricato residenziale, tipologia "Condominio" in Comune di San Costanzo Strada San Fortunato N. 83 composta da un'abitazione al piano primo oltre a soffitta al piano secondo e posto auto scoperto al piano terra distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio II Part. 141 sub. 7.



////////////////////////////////////

CONSIDERATA LA NATURA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA SI  
RITIENE, IN VIA PRELIMINARE, NECESSARIA LA FORMAZIONE DI N. 2  
LOTTI COSI' COSTITUITI:

**LOTTO 1)** Immobile in Fano Strada Nazionale  
Flaminia N. 154 (abitazione e terreni);

**LOTTO 2)** Immobile in San Costanzo Strada di San  
Fortunato N. 83 (abitazione + posto auto scoperto  
e area esterna esclusiva);

////////////////////////////////////



# LOTTO 1) Immobile in Fano Via Flaminia N. 154 (abitazione e terreni)

## **CAPITOLO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI**

L'immobile oggetto di perizia è sito in Comune di Fano, Via Flaminia N. 154.

I confini sono: Via Flaminia, mapp. 172 per il lato sinistro, mapp. 170 per il lato destro.

### Dati Catastali abitazione:

Catasto fabbricati COMUNE DI FANO

- Foglio 72 Particella 171, Cat. A/3 Classe I Consistenza vani 8 Sup. Cat. Mq. 171 Rendita € 347,06 Strada Nazionale Flaminia N. 154, Piani T-I;

Intestazione Catastale Attuale:

**OMISSIS nata a OMISSIS; proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;**

### Dati Catastali scoperto nel retro del fabbricato:

Catasto Terreni COMUNE DI FANO

- Foglio 72 Particella 534, Qualità Semin. Arb. Classe 03 Sup. Mq. 47 Rendita D. € 0,21, Rendita A. € 0,24;
- Foglio 72 Particella 612, Qualità Semin. Arb. Classe 03 Sup. Mq. 12 Rendita D. € 0,05, Rendita A. € 0,06;

Intestazione Catastale Attuale:

**OMISSIS nata a OMISSIS; proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;**

**(Vedi allegato B.1)**

## **CAPITOLO N.2: SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile oggetto di perizia risulta essere una porzione di fabbricato del tipo a schiera ed è costituito da un'abitazione con autorimessa ai piani terra e primo oltre ad aree scoperte poste sul fronte e retro fabbricato siti in Fano Strada nazionale Flaminia N. 154.

Il fabbricato è stato edificato in epoca ante 1° Sett. 1967 risulta di discreto aspetto architettonico, in linea con l'architettura del posto, lo stato di manutenzione e conservazione esterno è da considerarsi discreto considerato anche l'epoca di costruzione, con finiture ad intonaco tinteggiato, copertura a



due falde e struttura in elevazione in muratura portante, il solaio tra il piano terra e primo è in legno irrigidito con travi in ferro celati da finte travi in legno e controsoffitto in cartongesso, il solaio di copertura, non visibile in quanto completamente controsoffittato pare essere in latero-cemento (vedi cornice) e manto di copertura in coppi. Il fabbricato è prospiciente la Strada Nazionale Flaminia con accesso diretto dalla strada, è posizionato nella Fraz. di Cuccurano a circa 4 Km. dal centro del Comune di Fano, ben servito da strade di collegamento, sufficiente la presenza di attività di vendita al dettaglio nelle immediate vicinanze.

L'intera proprietà comprende la porzione di fabbricato posta in posizione baricentrica dell'immobile a schiera sviluppandosi con la zona a giorno al piano terra dove vi è anche l'autorimessa e le aree scoperte mentre la zona notte è al piano primo.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Strada Naz. Flaminia.

L'abitazione è così composta: al piano terra ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, wc nel sottoscala, disimpegno, scala di collegamento al piano primo, autorimessa, scoperto sul fronte strada e scoperto nel retro del fabbricato con pergolato, al piano primo vi sono disimpegno, tre camere da letto, ripostiglio, bagno, ampio terrazzo e balcone.

Le finiture dell'abitazione prevedono pavimenti in ceramica in tutto l'alloggio, le pareti sono intonacate e tinteggiate con esclusione della pareti di confine nel soggiorno che risulta rivestita con lastre effetto pietra di porfido, il riscaldamento è del tipo tradizionale con elementi radianti e caldaia murale a gas posizionata nel terrazzo del piano primo, gli infissi sono in legno con vetro-camera e persiane ad ante. Il garage ha pavimenti in ceramica.

Lo scoperto posto nel retro del fabbricato in parte coperto da pergola con telo impermeabile e completamente pavimentato con piastrelle non permeabili, risulta essere ancora censito al Catasto Terreni.

Nel complesso l'unità abitativa risulta essere in discreto stato di conservazione e manutenzione fatta eccezione per una lesione nella pavimentazione di una camera dovuta con tutta probabilità ad un assestamento del solaio, con valenza strutturale meritevole di approfondimento. Si rilevano inoltre problematiche di umidità di risalita lungo la muratura perimetrale con evidenza all'esterno del fabbricato.

Per quanto riferito dalla proprietà dei locali la caldaia murale a gas non risulterebbe funzionante.

Nel locale soggiorno, al piano terra, risultano presenti due pilastri in legno da considerarsi esclusivamente come arredo.



Si rileva la presenza di impianto di climatizzazione del tipo a "Split" nel locale ad uso pranzo.

Alla data del sopralluogo l'abitazione risulta essere completamente arredata ed abitata.

Ai fini dei requisiti di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972 l'eventuale assegnazione dell'immobile non è soggetta all'imponibilità dell'IVA.

L'immobile non risulta edificato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

**CAPITOLO N. 3: L'ATTO DI ACQUISTO E L'ESATTA PROPRIETA' COSI' COME RIPORTATO DALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. e, acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato per verificare il regime patrimoniale della famiglia;**

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia risultano essere alla data odierna di proprietà della Sig.ra **OMISSIS** nata a **OMISSIS** in regime di separazione dei beni;

La Sig.ra **OMISSIS** è divenuta proprietaria dell'immobile e terreni, oggetto della presente perizia, in forza dell'atto di Compravendita a firma del Notaio SPINAZZOLA Massimo di Fano 28/06/2005 Rep. 17446, dai Sigg. **OMISSIS**.

(vedasi Certificazione Notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini depositato agli atti)

N.B. Nella relazione notarile a firma del Notaio Calderini si rileva che sono state erroneamente indicate le generalità degli ex proprietari dell'immobile.

**Regime patrimoniale:**

La Sig.ra **OMISSIS** risulta coniugata in regime di separazione dei beni così come risulta dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio datato 28/02/2025.

**(vedi allegato E.1)**



**CAPITOLO N. 4: LO STATO DEL POSSESSO DEL BENE, CON INDICAZIONE DE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO e verifica dell'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento.**

In sede di sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che attualmente l'abitazione risulta essere occupata dalla proprietaria Sig.ra OMISSIS, dal proprio marito Sig. OMISSIS e dalle loro figlie Sig.ne OMISSIS.

**CAPITOLO N. 5: L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DAI CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORI DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO.**

Da quanto si è potuto accertare non risultano formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene ed altri vincoli che possano incidere sull'attitudine edificatoria e/o connessi con il carattere storico-artistico che resteranno a carico dell'acquirente.

**CAPITOLO N. 6: L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

Per quanto accertato l'immobile non fa parte di alcun Condominio pertanto non è soggetto al pagamento di spese condominiali.

Da quanto si è potuto accertare non risultano formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, fatta eccezione per le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli per le quali si dovrà provvedere alla cancellazione a seguito di aggiudicazione del bene:

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI aggiornamento del 23/07/2025:

- ISCRIZIONE N. 11141/3072 del 01/07/2005 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/06/2005 N. di rep. 11747/2248 a firma del Notaio Spinazzola Massimo di Fano a favore di Banca delle Marche SPA e contro OMISSIS, Capitale



€ 200.000,00 Totale € 400.000,00 Durata 30 anni, gravante su immobili in Fano C.F. Foglio 72 Part. 171, C.T. Foglio 72 part. 534 e 612;

A margine risultano:

- Annotazione ad Iscrizione N. 3697 del 18/12/2009 derivante da annotazione ad iscrizione proroga durata;
- Annotazione ad Iscrizione N. 1087 del 17/04/2013 derivante da annotazione ad iscrizione proroga durata;

- ISCRIZIONE N. 16008/4163 del 27/11/2009 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/11/2009 N. di rep. 29970/7349 a firma del Notaio Spinazzola Massimo di Fano a favore di Banca delle Marche SPA e contro OMISSIS, Capitale € 121.000 Totale € 242.000,00 Durata 20 anni, gravante su immobili in Fano C.F. Foglio 72 Part. 171, C.T. Foglio 72 part. 534 e 612;

A margine risultano:

- Annotazione ad Iscrizione N. 1085 del 17/04/2013 derivante da annotazione ad iscrizione proroga durata;

- ISCRIZIONE N. 8943/2235 del 13/07/2010 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 08/07/2010 N. di rep. 31069/8002 a firma del Notaio Spinazzola Massimo di Fano a favore di Banca delle Marche SPA e contro OMISSIS, Capitale € 60.000 Totale € 120.000,00 Durata 20 anni, gravante su immobili in Fano C.F. Foglio 72 Part. 171, C.T. Foglio 72 part. 534 e 612;

A margine risultano:

- Annotazione ad Iscrizione N. 1086 del 17/04/2013 derivante da annotazione ad iscrizione proroga durata;

- ISCRIZIONE N. 6779/1130 del 14/06/2018 Ipoteca della Riscossione nascente da RUOLO ed AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 13/06/2018 N. di rep. 861/8218 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede Roma, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede Roma e contro OMISSIS, Capitale € 123.515,26 Totale 247.030,52, gravante su immobili in Fano C.F. Foglio 72 Part. 171, C.T. Foglio 72 part. 534 e 612, Mondolfo C.F. Foglio 10 Part. 315 sub. 8, San Costanzo C.F. Foglio 11 Part. 141 sub. 7;

- TRASCRIZIONE N. 1416/931 del 07/02/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/01/2025 Rep. N. 9 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO



sede Pesaro a favore di PURPLE SPV SRL sede Conegliano, contro OMISSIS, gravante su immobili in Fano C.F. Foglio 72 Part. 171, C.T. Foglio 72 part. 534 e 612, San Costanzo C.F. Foglio 11 Part. 141 sub. 7;

- ISCRIZIONE N. 8118/1479 del 25/06/2025 IPOTECA IN RINNOVAZIONE della precedente Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/06/2005 N. di rep. 11747/2248 a firma del Notaio Spinazzola Massimo di Fano a favore di Banca delle Marche SPA e contro OMISSIS, Capitale € 200.000,00 Totale € 400.000,00 Durata 30 anni, gravante su immobili in Fano C.F. Foglio 72 Part. 171, C.T. Foglio 72 part. 534 e 612;

Dati dedotti da Certificazione Notarile Sostitutiva a firma del Notaio Vincenzo CALDERINI e da visure di aggiornamento del 07/08/2025.

**(Vedi allegato D.1)**

**CAPITOLO N. 7: LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, la conformità degli impianti, posti a servizio dell'edificio, alle disposizioni contenute nel D.M. del 22/01/2008 n. 37 l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

**Concessioni e/o Autorizzazioni dell'immobile:**

L'intero immobile è stato edificato in epoca antecedente il 01/09/1967.

A seguito dell'accesso agli atti, ufficio urbanistica del Comune di Fano sono state reperite le seguente pratiche edilizie:

- 1) Concessione Ed. 4261/76 del 29/06/1977 parziale sopraelevazione;
- 2) Pratica 191/82 Concessione edilizia 1312/82 del 05/04/1982 per sostituzione tetto e modifiche prospettiche;
- 3) Pratica "Condono edilizio 1985" 3715/1985 Concessione in Sanatoria N. 3715/C del 02/10/1992 per ampliamento al P.T. di vano abitativo, costruzione in ampliamento al P.1° di un vano ad uso w.c.;
- 4) Pratica "Condono edilizio 1994" N. COND./824/1994 per ampliamento del piano primo per complessivi mq. 19; NON RISULTA RILASCIATA CONCESSIONE IN SANATORIA PER MANGATA INTEGRAZIONE DOCUMENTALE, inoltre risulta pagata la 1^ rata di L. 800.000 e la 2^ di L.



159.000 ma non pagate le successive 3 per complessive L. 477.000,00, la pratica è comunque definibile previa istanza al Comune di Fano;

- 5) DIA Prot. 29506 del 10/05/2005 per straordinaria manutenzione al fabbricato; PRATICA DECADUTA PER MANCATA INTEGRAZIONE DOCUMENTALE.

Non è stata reperita l'abitabilità del fabbricato.

**Si allegano planimetrie delle piante e prospetti del fabbricato rilevati sul posto dallo scrivente CTU e restituiti graficamente.**

L'area e relativo fabbricato oggetto di perizia risulta essere inquadrato nel vigente PRG come zona B2.2 Zone residenziali semisature con i seguenti indici edilizi: UF = 0,60 mq./mq. Utilizzazione Fondiaria, H max = 9,50 ml. Altezza massima degli edifici, IPE = 0,20 Indice di permeabilità.

Ad oggi il PRG risulta essere in adottato (adozione del 19/04/2024) con la differenza rispetto a quanto vigente nel solo Indice di Utilizzazione Fondiaria che si riduce a UF = 0,50 mq./mq.

Su richiesta dello scrivente CTU è stato rilasciato dal Comune di Fano Certificato di destinazione Urbanistica N. 220 del 24/07/2025 relativo alle aree poste sul retro del fabbricato censite al Catasto Terreni con il F. 72 part. 534 e 612 di complessivi mq. 59 (attualmente utilizzate come pertinenza del fabbricato e sulla quale insiste la pergola sopra descritta).

Riguardo alla conformità degli impianti esistenti, per quanto è stato possibile accertare sul posto, non sembrano evidenziarsi problematiche di non conformità anche se si ritiene opportuno un approfondimento da parte di uno specialista del settore.

Catastralmente l'immobile non è conforme a quanto rilevato sul posto pertanto si dovrà necessariamente provvedere alla presentazione di variazione catastale.

**(Vedi allegato C.1)**

**CAPITOLO N. 8: IN CASO DI OPERE ABUSIVE, il controllo della il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza del 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 la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 47/1985 ovvero dell'art. 46, comma quinto, del D.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Dal confronto dello stato di fatto e quanto autorizzato si rilevano diverse difformità.

- a) Ampliamento del piano terra (superficie utile mq. 14,00 circa) posta sul retro del fabbricato ed utilizzato come zona pranzo. Tale ampliamento non è sanabile;
- b) Trasformazione di vano accessorio, al piano terra, in superficie utile ed utilizzato come cucina, posto sul retro del fabbricato. Tale abuso è sanabile ai sensi dell'Art. 36 del DPR n. 380/2001 con un costo di circa € 30,00/mc. Da calcolarsi sull'intero volume del vano ad uso cucina;
- c) Realizzazione di terrazzo al piano primo a copertura dei vani posti sul retro del fabbricato. Parzialmente sanabile in quanto la copertura del vano di cui al punto a) non risulterebbe sanabile. In questo caso comunque l'ufficio tecnico del Comune di Fano non si esprime in maniera chiara lasciando intendere la possibilità di sanare il tutto previa analisi ed istruttoria completa dell'intero stabile;
- d) Realizzazione di pergola posta nello scoperto sul retro del fabbricato per complessivi mq. 32 circa. E' ammissibile in edilizia libera la realizzazione di pergola di massimo mq. 25,00 con distacco dai confini di almeno ml. 1,50 in alternativa è consentito derogare a tale distanza con l'assenso dei confinanti;
- e) Modifiche della distribuzione interna del piano terra e modifiche prospettiche. Opere queste sanabili;
- f) Realizzazione di wc nel sottoscala. Tale trasformazione non è ammissibile in quanto non vi sono le idonee altezze interne previste dalle norme igienico-sanitarie ed urbanistiche.

Alla luce di quanto sopra occorrerà prevedere:

- Per il punto a) la rimessa in pristino delle situazione originaria previa demolizione delle parti realizzate abusivamente;
- Per il punto d) il ridimensionamento della pergola per conformarsi alla superficie complessiva di mq. 25,00 con distacco dai confini di almeno ml. 1,50 e/o sanatoria dell'attuale



dimensione previa acquisizione di assenso dai confinanti per derogare alla distanza di ml. 1,50 dai confini;

- Per i punti b) c) e) proporre sanatoria edilizia previa verifica con l'ufficio Tecnico del Comune di Fano;
- Per il punto f) sarà necessaria la rimozione del solo water trasformando di fatto il locale in lavanderia.

Inoltre, si rileva la completa pavimentazione delle aree esterne al fabbricato in difformità di quanto previsto dall'attuale PRG Adottato e da quello vigente che prevede almeno una superficie permeabile di 0,20 mq./mq., anche in questo caso occorre uniformarsi alla normativa.

Riguardo i costi per pratica tecnica di sanatorie, rimessa in pristino delle porzioni non sanabili oltre a oneri per sanzioni è possibile stimare un costo complessivo di circa € 23.000,00.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che l'immobile possa essere dichiarato NON LIBERAMENTE COMPRAVENDIBILE se non previa sanatoria delle opere abusive e ripristino dello stato autorizzato per quelle non sanabili.

**CAPITOLO N. 9: VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI**

Per quanto è stato possibile accertare non risultano gravami di alcun genere per l'immobile oggetto di perizia.

**CAPITOLO N. 10: INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' 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 PIGNORATO.**



L'immobile oggetto di perizia non fa parte di un Condominio pertanto non prevede costi condominiali di alcun genere.

### **CAPITOLO N. 11: LA FORMAZIONE DI PIU' LOTTI OVE APPAIA CONVENIENTE AI FINI DELLA LORO VENDITA OVVERO L'INDICAZIONE CHE LE UNITA' NON POSSONO ESSERE DIVISE**

Analizzato il fabbricato e le sue caratteristiche non si ritiene possibile la frazionabilità del bene.

### **CAPITOLO N. 12: LA STIMA COMMERCIALE DEI BENI**

Dalle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore per la presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dagli elaborati grafici acquisiti e da rilievo completo del fabbricato;
- la crisi immobiliare che ha colpito il settore ha fortemente limitato le compravendite di immobili se non a prezzi decisamente più bassi di quelli ipotizzabili solo alcuni anni fa;

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- *l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;*
- *la presenza dei servizi essenziali;*
- *le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;*
- *la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;*

Eseguita una specifica indagine di mercato, tramite comparabili della zona, si è constatato che il prezzo di mercato di immobile dotato di finiture medie, analogamente localizzato sia a livello di contesto urbano, sia di dotazione di servizi è attestato, per gli immobili residenziali mediamente in € 900,00 al metro quadrato di superficie commerciale, ossia calcolando al pieno le murature perimetrali, ed al 50% quelle di confine con altre proprietà e, con le dovute riduzioni percentuali per le superfici accessorie, ne deriva il valore commerciale dell'immobile come sotto dimostrato.

Vengono calcolate le sole superfici ritenute urbanisticamente legittime e sanabili.



COMPARABILI DELLA ZONA:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 10/2020 al prezzo di 172.000,00 €, ubicato nel comune di Fano (PU), VIA SORELLE MORELLI SNC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 72 mapp. 716 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 146,79 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 01/2019 al prezzo di 110.000,00 €, ubicato nel comune di Fano (PU), VIA SORELLE MORELLI SNC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 72 mapp. 716 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 120,40 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 07/2019 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di Fano (PU), VIA DEL PIETRISCO , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 72 mapp. 832 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 106,93 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2023 al prezzo di 123.000,00 €, ubicato nel comune di Fano (PU), VIA FLAMINIA 00190, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 72 mapp. 275 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 184,80 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 02/2019 al prezzo di 100.000,00 €, ubicato nel comune di Fano (PU), STRADA NAZIONALE FLAMINIA 148, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 72 mapp. 204 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 140,46 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie (s) dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
Data DAT	10/2020	01/2019	07/2019	11/2023	02/2019
Prezzo PRZ (€)	172.000,00	110.000,00	120.000,00	123.000,00	100.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	146,79	120,40	106,93	184,80	140,46

pMED (€/mq)	1.171,74	913,62	1.122,23	665,58	711,95
-------------	----------	--------	----------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 893,65$$

Arrotondabile ad € 900



**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:**

ABITAZIONE AI PIANI TERRA e PRIMO con AUTORIMESSA AL PIANO TERRA e SCOPERTO ESCLUSIVO

- Abitazione Piano Terra: Sup. Mq. 84,61 x 100% = Mq. 84,61;
- Abitazione Piano Primo: Sup. Mq. 87,56 x 100% = Mq. 87,56;
- Terrazzo al piano Primo: Sup. Mq. 38,01 x 33% = Mq. 12,54;
- Balconi al piano primo: Sup. Mq. 6,97 x 33% = Mq. 2,30;
- Scoperto esclusivo al P.T.: Sup. Mq. 117,30 x 10% = Mq. 11,73;
- Autorimessa al piano terra: Sup. Mq. 20,64 x 50% = Mq. 10,32;

**Totale superficie commerciale Mq. 209,06**

Valore commerciale alloggio:

**Mq. 209,06 x €/mq. 900,00 = € 188.154,00**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, la presenza di un affittuario, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria: a detrarre **Euro 178.746,30.**

Calcolo delle spese occorrenti per sanatorie, ripristini e oneri tecnici: € 23.000,00;

a detrarre **Spese € 23.000,00**

**VALORE COMM.LE LOTTO per arrotondamento : € 155.500,00 (euro centocinquantacinquemilacinquecento/00)**

**ALLEGATI:**

- All. A.1 Documentazione Fotografica;
- All. B.1 Documentazione Catastale – visure e planimetrie;
- All. C.1 Documentazione urbanistica, Cert. di Dest. Urbanistica e Planimetria di Piante e Prospetti dello stato attuale;
- All. D.1 Visure ipotecarie di aggiornamento ed atto di acquisto;
- All. E.1 Documentazione Anagrafe-Stato Civile-Certificato di matrimonio con annotazioni;



## LOTTO 2) Immobile in San Costanzo Strada di San Fortunato N. 83 (abitazione + posto auto scoperto e area esclusiva)

### **CAPITOLO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI**

L'immobile oggetto di perizia è sito in Comune di San Costanzo, Strada di san Fortunato N. 83.

I confini sono: vano scale e parti comuni su due lati.

Dati Catastali abitazione:

Catasto fabbricati COMUNE DI SAN COSTANZO

- Foglio 11 Particella 141 sub. 7, Cat. A/2 Classe 1 Consistenza vani 3,5 Sup. Cat. Mq. 61  
Rendita € 271,14 Strada San Fortunato N. 65, Piani T-1-2;

Intestazione Catastale Attuale:

**OMISSIS nata a OMISSIS; proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;**

**N.B.** Catastalmente il civico è indicato con il N. 65 ma in realtà è il N. 83.

### **CAPITOLO N.2: SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile oggetto di perizia risulta essere una porzione di fabbricato condominiale composto da N. 6 unità abitative ed è costituito da un'abitazione posta al primo piano con posto auto scoperto al piano terra ed adiacente area esterna esclusiva siti in San Costanzo (PU) Strada San Fortunato N. 83.

Il fabbricato è stato edificato alla fine degli anni '60 risultando di sufficiente aspetto architettonico, in linea con l'architettura del posto, lo stato di manutenzione e conservazione esterno è da considerarsi sufficiente considerata l'epoca di costruzione, con finiture ad intonaco tinteggiato, copertura a falde e struttura in elevazione mista in c.a. e muratura portante, i solai sono in latero-cemento così come la copertura e manto di copertura in tegole. Il fabbricato è prospiciente la Strada di San Fortunato con accesso diretto dalla pubblica via, è posizionato ai margini del paese a circa 500 ml. Dal centro, ben servito da strade di collegamento, discreta la presenza di attività di vendita al dettaglio nelle immediate vicinanze.



Si evidenziano lesioni alla muratura delle scale esterne del secondo accesso al fabbricato, nella porzione di immobile opposta a quella oggetto di perizia, che non destano particolari preoccupazioni in quanto risulta coinvolta quasi esclusivamente la scala esterna dell'accesso agli appartamenti di altra scala.

L'intera proprietà comprende la porzione di fabbricato a destinazione abitativa posta al piano primo con accesso dalla scala comune oltre a soffitta la piano secondo, posto auto scoperto ed area esterna esclusiva al piano terra.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Strada San Fortunato (SP 16).

L'abitazione di piccole dimensioni è così suddivisa: al piano primo soggiorno/pranzo, cucinotto, disimpegno, servizio igienico, camera e due balconi, al piano secondo soffitta allo stato grezzo, al piano terra posto auto e scoperto esclusivo.

Le finiture dell'abitazione dell'epoca di costruzione del fabbricato, prevedono pavimenti in ceramica in tutto l'alloggio, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il riscaldamento è del tipo tradizionale con elementi radianti e caldaia murale a gas, gli infissi sono in legno con vetro-singolo ed avvolgibili in pvc. La soffitta, posta al secondo piano con accesso dalle scale comuni, risulta essere allo stato grezzo.

Il posto auto scoperto ha pavimentazione, sia pur degradata, in asfalto mentre l'adiacente scoperto risulta essere a giardino.

Nel complesso l'unità abitativa risulta essere in mediocre stato di conservazione e manutenzione, si notano in più punti evidenti dell'alloggio problematiche di muffe nelle pareti perimetrali esterne in corrispondenza dei solai.

Alla data del sopralluogo l'abitazione risulta essere completamente arredata ed abitata da una famiglia composta da tre persone.

Ai fini dei requisiti di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972 l'eventuale assegnazione dell'immobile non è soggetta all'imponibilità dell'IVA.

**CAPITOLO N. 3: L'ATTO DI ACQUISTO E L'ESATTA PROPRIETA' COSI' COME RIPORTATO DALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. e, acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato per verificare il regime patrimoniale della famiglia;**



Tutti gli immobili oggetto della presente perizia risultano essere alla data odierna di proprietà della Sig.ra **OMISSIS nata a OMISSIS in regime di separazione dei beni;**

La Sig.ra OMISSIS è divenuta proprietaria dell'immobile e terreni, oggetto della presente perizia, in forza dell'atto di Compravendita a firma del Notaio CAFIERO Enrico di Mondolfo in data 11/03/2009 Rep. 106325 dai Sigg. OMISSIS.

**Regime patrimoniale:**

La Sig.ra OMISSIS risulta coniugata in regime di separazione dei beni così come risulta dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio datato 28/02/2025.

**CAPITOLO N. 4: LO STATO DEL POSSESSO DEL BENE, CON INDICAZIONE DE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO e verifica dell'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento.**

In sede di sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che attualmente l'abitazione risulta essere occupata dai Sigg. OMISSIS, Sig. OMISSIS e dal proprio figlio minorenni, in forza del contratto di locazione a canone convenzionato del 04/05/2022 con decorrenza dal 01/05/2022 e scadente il 30/04/2025, registrato a Pesaro il 06/06/2022 Serie 3T al N. 1273. Si precisa che il contratto risulta tutt'ora prorogato di ulteriori anni due, pertanto la nuova scadenza risulta essere il 30/04/2027.

*Vedi allegato "F"*

**CAPITOLO N. 5: L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DAI CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO.**

Da quanto si è potuto accertare non risultano formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene ed altri vincoli che possano incidere sull'attività edificatoria e/o connessi con il carattere storico-artistico che resteranno a carico dell'acquirente.



**CAPITOLO N. 6: L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

Per quanto accertato non risulta costituito il Condominio pur essendolo, pertanto non è possibile accertare eventuali somme dovute per eventuali spese condominiali, su questo punto si riferirà meglio nel Capitolo A.10.

Da quanto si è potuto accertare non risultano formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, fatta eccezione per le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli per le quali si dovrà provvedere alla cancellazione a seguito di aggiudicazione del bene:

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI aggiornamento del 23/07/2025:

- ISCRIZIONE N. 3503/796 del 20/03/2009 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11/03/2009 N. di rep. 106326/21949 a firma del Notaio Cafiero Enrico di Mondolfo a favore di Banca delle Marche SPA e contro OMISSIS, Capitale € 72.000,00 Totale € 144.000,00 Durata 30 anni, gravante su immobili in San Costanzo C.F. Foglio 11 Part. 141 Sub. 7;  
A margine risultano:
  - Annotazione ad Iscrizione N. 1088 del 17/04/2013 derivante da annotazione ad iscrizione proroga durata;
- ISCRIZIONE N. 3327/742 del 18/03/2011 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 11/03/2011 N. di rep. 110992/25403 a firma del Notaio Cafiero Enrico Mondolfo a favore della Banca Popolare di Ancona SPA e contro OMISSIS, Capitale € 51.098,62 Totale € 104.000,00 Durata 10 anni, gravante su immobili in Fano C.F. Foglio 122 Part. 37 sub. 39, Mondolfo Foglio 10 Part. 315 sub. 8, San Costanzo Foglio 11 Part. 141 sub. 7.
- ISCRIZIONE N. 9682/1716 del 17/10/2014 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 15/10/2014 N. di rep. 118981/30727 a firma del Notaio Cafiero Enrico Mondolfo a favore della Banca Popolare di Ancona SPA e contro OMISSIS, Capitale € 25.944,46 Totale € 51.890,00 Durata 10 anni, gravante su immobili in Mondolfo Foglio 10 Part. 315 sub. 8, San Costanzo Foglio 11 Part. 141 sub. 7.



- ISCRIZIONE N. 6779/1130 del 14/06/2018 Ipoteca della Riscossione nascente da RUOLO ed AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 13/06/2018 N. di rep. 861/8218 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede Roma, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede Roma e contro OMISSIS, Capitale € 123.515,26 Totale 247.030,52, gravante su immobili in Fano C.F. Foglio 72 Part. 171, C.T. Foglio 72 part. 534 e 612, Mondolfo C.F. Foglio 10 Part. 315 sub. 8, San Costanzo C.F. Foglio 11 Part. 141 sub. 7;
- TRASCRIZIONE N. 1416/931 del 07/02/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/01/2025 Rep. N. 9 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO sede Pesaro a favore di PURPLE SPV SRL sede Conegliano, contro OMISSIS, gravante su immobili in Fano C.F. Foglio 72 Part. 171, C.T. Foglio 72 part. 534 e 612, San Costanzo C.F. Foglio 11 Part. 141 sub. 7;

Dati dedotti da Certificazione Notarile Sostitutiva a firma del Notaio Vincenzo CALDERINI e da visure di aggiornamento.

*Vedi allegato "D"*

**CAPITOLO N. 7: LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, la conformità degli impianti, posti a servizio dell'edificio, alle disposizioni contenute nel D.M. del 22/01/2008 n. 37 l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

**Concessioni e/o Autorizzazioni dell'immobile:**

L'intero immobile è stato edificato sulla scorta della L.E. N. 40/1967 Prot. 4823/67 del 02/03/1968, con L.E. N. 50/69 del 25/09/1969 si autorizzava l'ampliamento del fabbricato e la trasformazione da casa urbana a edificio alberghiero, con CE N. 77/86 del 14/01/1987 si trasforma l'edificio alberghiero in casa di civile abitazione, con C.E. N. 74/87 del 17/10/1987 si trasforma l'edificio alberghiero a casa di civile abitazione e costruzione di locale interrato infine l'immobile è stato dichiarato abitabile in data 21/12/1987 Pratica 74/1987.

Dal confronto dello stato di fatto e quanto autorizzato non si rilevano difformità.

Riguardo alla conformità degli impianti esistenti, per quanto è stato possibile accertare sul posto non sembrano evidenziarsi problematiche di difformità.



Catastalmente l'immobile è conforme allo stato di fatto pertanto e regolarmente alienabile.

*Vedi allegato "C"*

**CAPITOLO N. 8: IN CASO DI OPERE ABUSIVE, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza del 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 la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 47/1985 ovvero dell'art. 46, comma quinto, del D.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Dal confronto dello stato dei luoghi e quanto autorizzato dal Comune di San Costanzo con l'ultima Concessione Edilizia N. 74/87 non sono emerse difformità pertanto l'immobile non necessita di sanatorie ed è liberamente compravendibile.

**CAPITOLO N. 9: VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI**

Per quanto è stato possibile accertare non risultano gravami di alcun genere per l'immobile oggetto di perizia.

**CAPITOLO N. 10: INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU 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 PIGNORATO.**

L'immobile oggetto di perizia fa di un Condominio composto da N. 6 unità immobiliari abitative ma, per quanto è stato possibile accertare, non risulta nominato un amministratore di condominio con



una gestione autonoma da parte degli stessi condomini. Per quanto riferito dal marito della Sig.ra OMISSIS, Sig. OMISSIS le spese annue condominiali ammontano ad € 200,00 annue.

#### **CAPITOLO N. 11: LA FORMAZIONE DI PIU' LOTTI OVE APPAIA CONVENIENTE AI FINI DELLA LORO VENDITA OVVERO L'INDICAZIONE CHE LE UNITA' NON POSSONO ESSERE DIVISE**

Analizzato il fabbricato e le sue caratteristiche non si ritiene possibile la frazionabilità del bene.

#### **CAPITOLO N. 12: LA STIMA COMMERCIALE DEI BENI**

Dalle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore per la presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dagli elaborati grafici acquisiti e da verifiche a campione effettuate in loco;
- la crisi immobiliare che ha colpito il settore ha fortemente limitato le compravendite di immobili se non a prezzi decisamente più bassi di quelli ipotizzabili solo alcuni anni fa;

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- *l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;*
- *la presenza dei servizi essenziali;*
- *le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;*
- *la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;*

Eseguita una specifica indagine di mercato si è constatato che il prezzo di mercato di immobile dotato di finiture medie, analogamente localizzato sia a livello di contesto urbano, sia di dotazione di servizi è attestato, per gli immobili residenziali mediamente in € 750,00 al metro quadrato, come sotto dimostrato, di superficie commerciale, ossia calcolando al pieno le murature perimetrali, ed al 50% quelle di confine con altre proprietà e, con le dovute riduzioni percentuali per le superfici accessorie, ne deriva il valore commerciale dell'immobile come sotto dimostrato.



COMPARABILI DELLA ZONA:

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2023 al prezzo di 47.000,00 €, ubicato nel comune di San Costanzo (PU), VIA DEGLI ULIVI 00031, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 5 mapp. 615 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 66,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2024 al prezzo di 123.900,00 €, ubicato nel comune di San Costanzo (PU), VIA A. GRAMSCI 00023, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 5 mapp. 282 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 207,65 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 10/2023 al prezzo di 115.000,00 €, ubicato nel comune di San Costanzo (PU), VIA SARDEGNA 00009, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 5 mapp. 613 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 116,75 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Data DAT	02/2023	03/2024	10/2023
Prezzo PRZ (€)	47.000,00	123.900,00	115.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	66,00	207,65	116,75
pMED (€/mq)	712,12	596,68	985,01

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 732,33$$

Arrotondabile ad € 750

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:**

ABITAZIONE AL PIANO PRIMO con POSTO AUTO e SCOPERTO ESCL. AL PIANO TERRA

- Abitazione al P. Primo: Sup. Mq. 52,70 x 100% = Mq. 52,70;
- Balconi al P. Primo: Sup. Mq. 9,89 x 33% = Mq. 3,26;
- Soffitta al grezzo al Piano Secondo: Sup. Mq. 31,02 x 20% = Mq. 6,20;



- Posto auto al Piano Terra: Sup. Mq. 12,75 x 25% = Mq. 3,18;
- Scoperto esclusivo al P.T.: Sup. Mq. 67,65 x 8% = Mq. 5,41;

**Totale superficie commerciale Mq. 70,75**

Valore commerciale alloggio:

**Mq. 70,75 x €/mq. 750,00 = € 53.062,50**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, la presenza di un affittuario, nonchè per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **Euro 50.409,37.**

**VALORE COMM.LE LOTTO per arrotondamento : € 50.500,00 (euro  
cinquantamilacinquecento/00)**

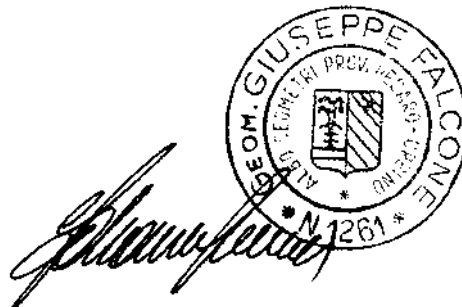
**ALLEGATI:**

- All. A.2 Documentazione Fotografica;
- All. B.2 Documentazione Catastale – visure e planimetrie;
- All. C.2 Documentazione urbanistica;
- All. D.2 Documentazione – visure ipotecarie di aggiornamento ed atto di acquisto;
- All. E.2 Documentazione Anagrafe-Stato Civile-certificato di matrimonio con annotazioni;

Ritenendo di avere completato il proprio mandato, si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pesaro, li 04/08/2025

IL Consulente Tecnico Nominato  
Geom. FALCONE Giuseppe



Geom. Giuseppe FALCONE - FALCONE & BONAZZOLI Geom. Associati-

Galleria dei Fonditori N. 3 - 61122 PESARO (PU) -

Cod. fisc.: FLC GPP 66H3D L103J-P. Iva: 02596390415

Ph: +39 0721 1710655 - mobile ph: +39 348 4759294

E - mail: [falcone@arkarte.it](mailto:falcone@arkarte.it) PEC: [giuseppe.falcone@geopec.it](mailto:giuseppe.falcone@geopec.it)

ORIGINALE

ESECUZ. IMMOBILIARE N. 16/2025

**TRIBUNALE DI PESARO**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2025.**

**GIUDICE: Dott. Emanuele MOSCI**

**CUSTODE: Avv. LUCENTI Luca**

**CREDITORE: PURPLE SPV S.R.L. CF 04846340265 (Avv. BRUALDI Renato)**

**ESECUTATI:**

**LOTTO 1) ALLEGATO A.1**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Pesaro, li 04/08/2025

Il Consulente Tecnico  
Geom. Giuseppe FALCONE









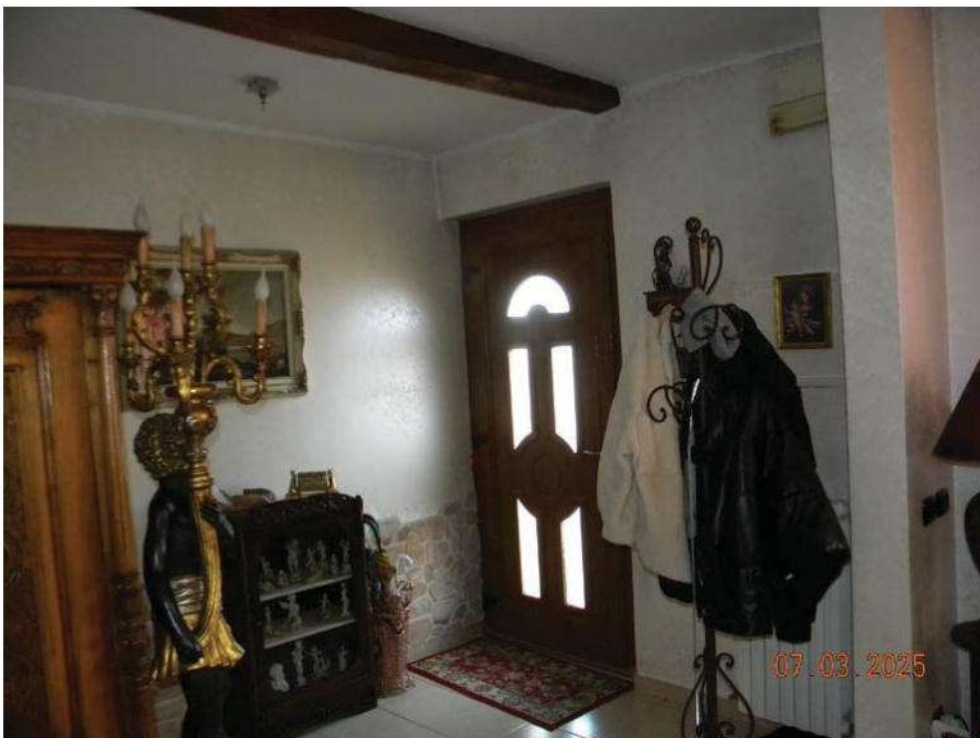
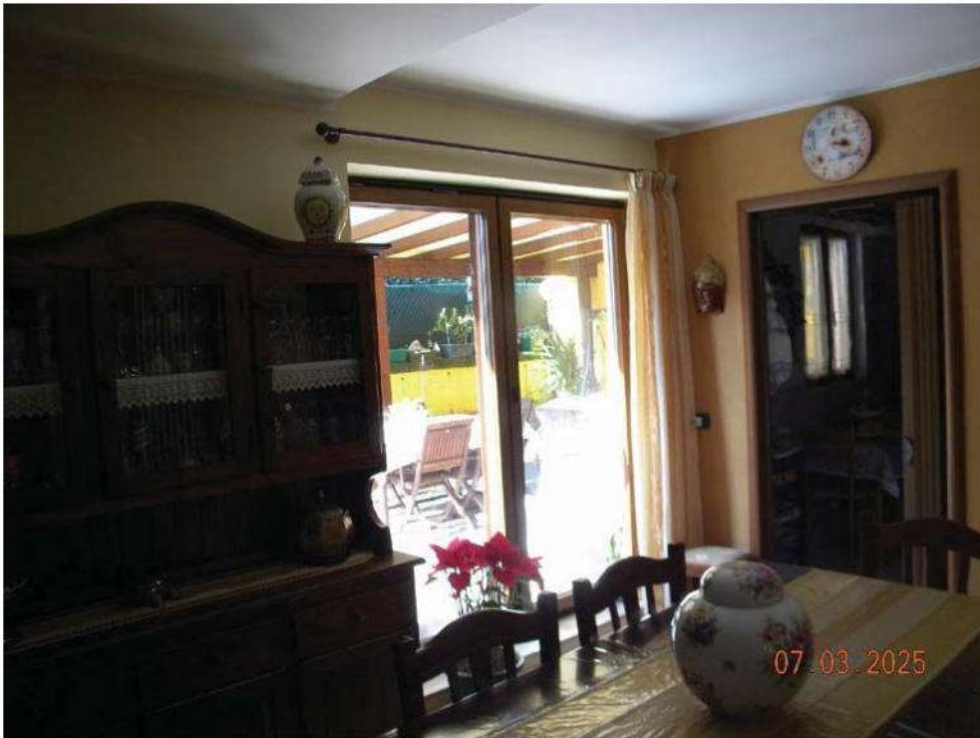




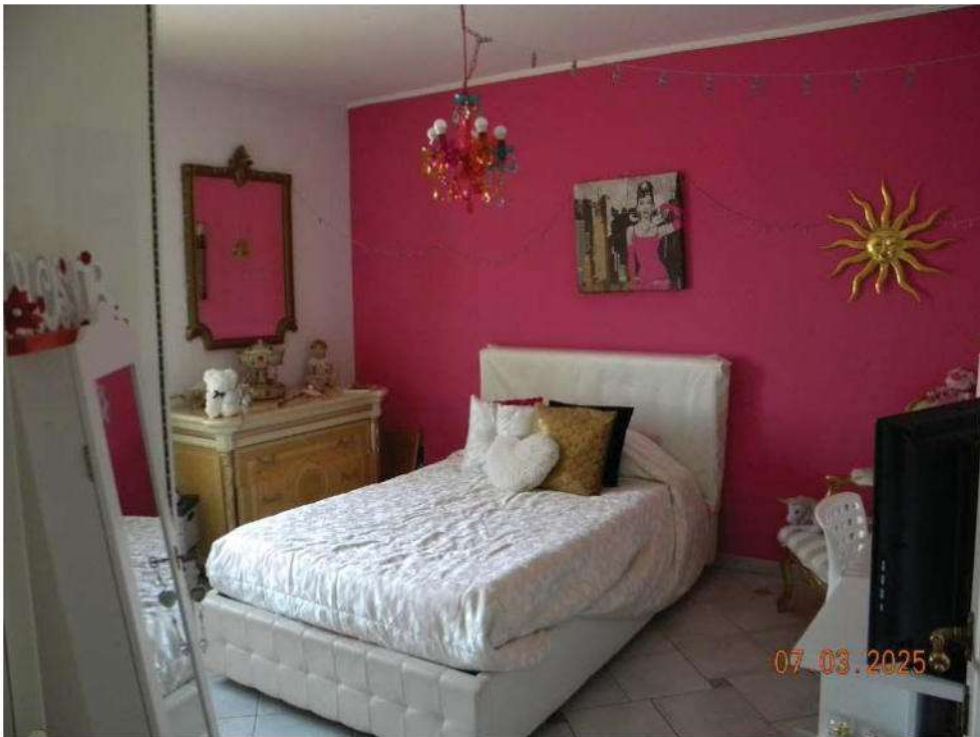






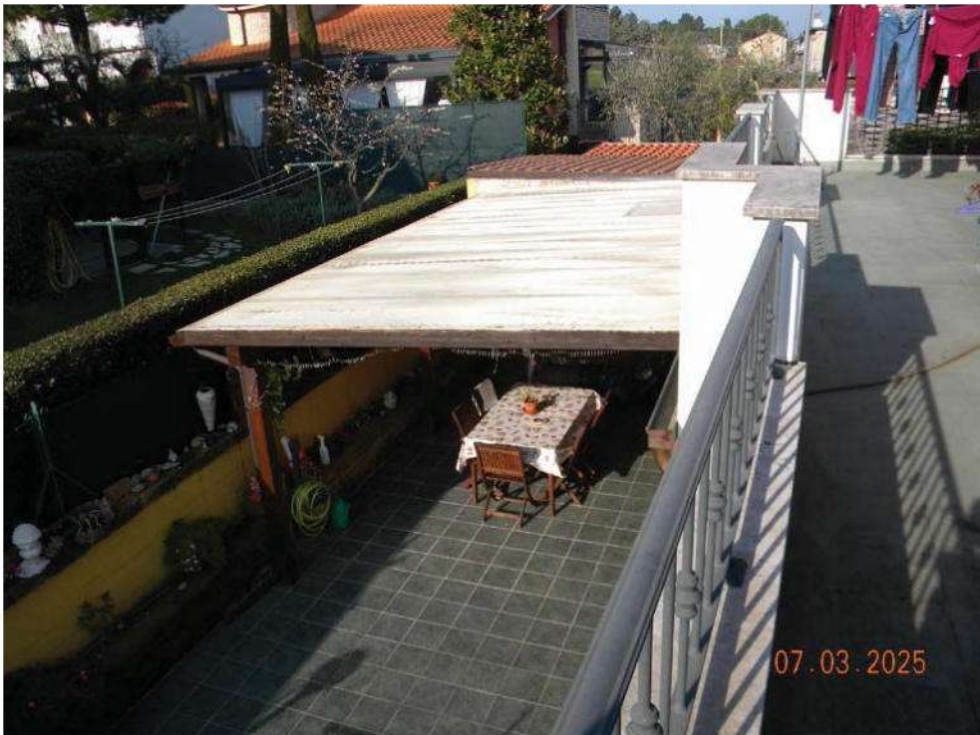


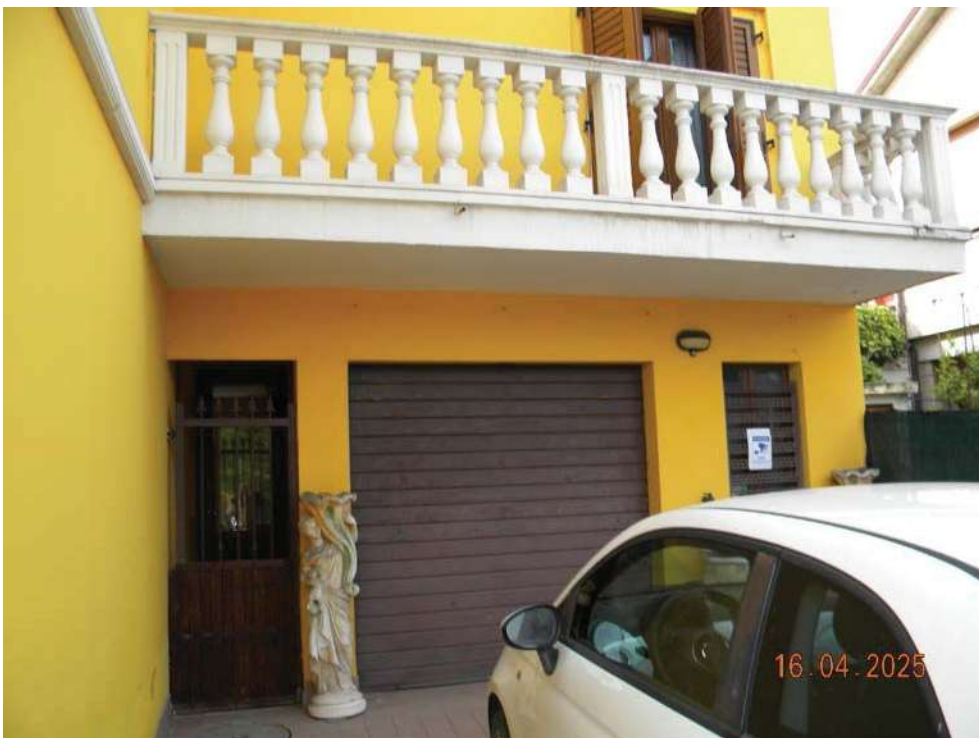













Pesaro, li 04/08/2025

IL Consulente Tecnico Nominato  
Geom. FALCONE Giuseppe



Geom. Giuseppe FALCONE - FALCONE & BONAZZOLI Geom. Associati-

Galleria dei Fonditori N. 3 - 61122 PESARO (PU) -

Cod. fisc.: FLC GPP 66H30 L103J-P. Iva: 02596390415

Ph: +39 0721 1710655 - mobile ph: +39 348 4759294

E - mail: [falcone@arkarte.it](mailto:falcone@arkarte.it) PEC: [giuseppe.falcone@geopec.it](mailto:giuseppe.falcone@geopec.it)

ORIGINALE

ESECUZ. IMMOBILIARE N. 16/2025

**TRIBUNALE DI PESARO**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2025.**

**GIUDICE: Dott. Emanuele MOSCI**

**CUSTODE: Avv. LUCENTI Luca**

**CREDITORE: PURPLE SPV S.R.L. CF 04846340265 (Avv. BRUALDI Renato)**

**ESECUTATI**

**LOTTO 1) ALLEGATO B.1**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

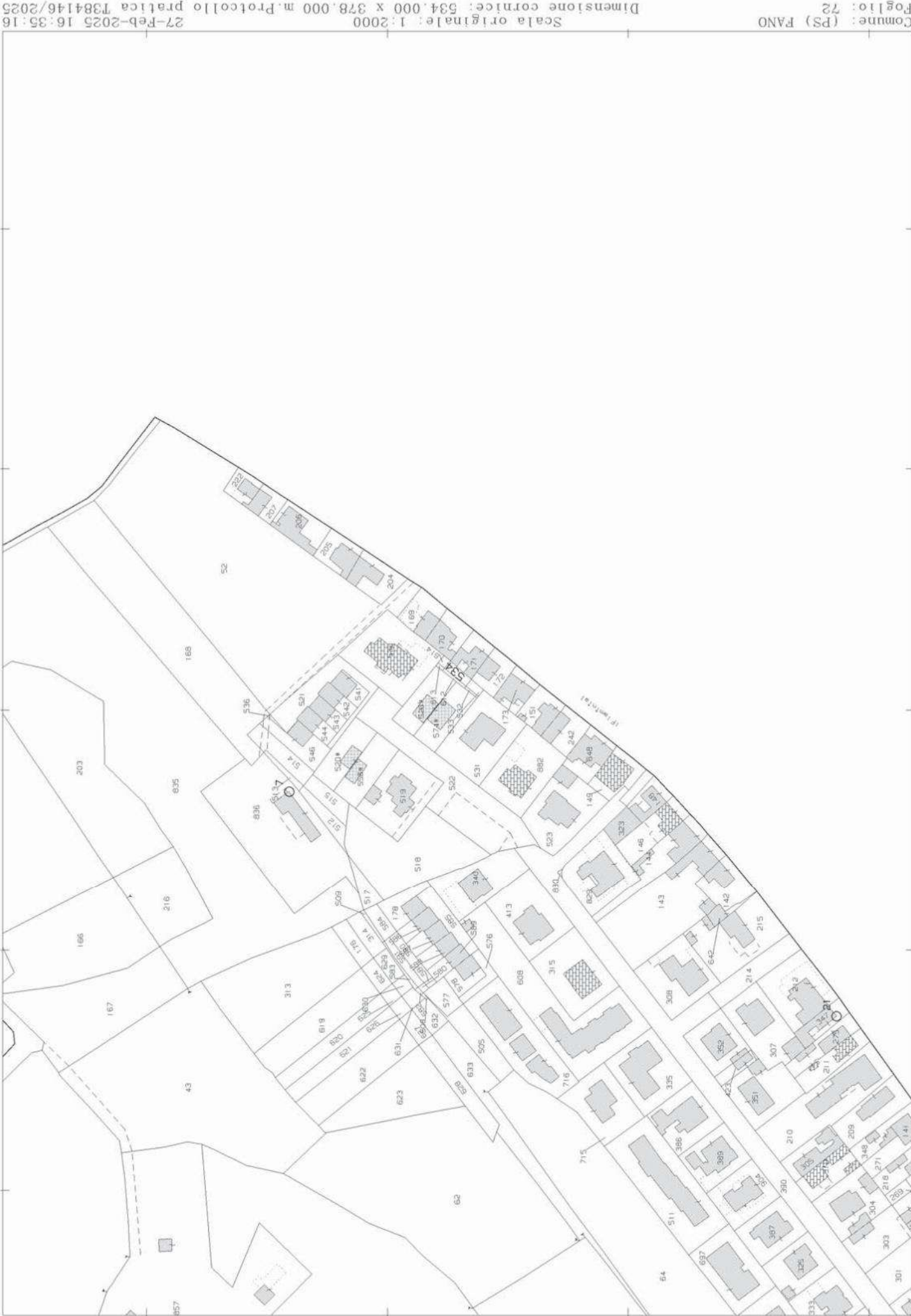
Pesaro, li 04/08/2025

Il Consulente Tecnico  
Geom. Giuseppe FALCONE



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Giuseppe Falcone'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'GEOM. GIUSEPPE FALCONE' around the top edge, 'ALBO GEOMETRI PROV. PESARO - URBANO' around the bottom edge, and 'N. 1261' in the center. In the middle of the stamp is a small heraldic crest.





N=8900

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T384146/2025  
27-Feb-2025 16:35:16

Comune: (PS) FANO  
Foglio: 72

I Particella: 534

E=27400



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di FANO (Codice:D488)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di PESARO Foglio: 72 Particella: 171

### INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	---

### Unità immobiliare dal 21/07/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		72	171				A/3	1	8 vani	Totale: 171 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**; 169 m <sup>2</sup>	Euro 347,06	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/07/2018 Pratica n. PS0066827 in atti dal 21/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 28675.1/2018)
<b>Indirizzo</b>	STRADA NAZIONALE FLAMINIA n. 154 Piano T-1											
<b>Notifica</b>	Notifica in corso con protocollo n. PS0089752 del 29/08/2005											
<b>Annotazioni</b>											Mod.58	-

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D488 - Foglio 72 - Particella 171

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		72	171				A/3	1	8 vani	Totale: 171 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**; 169 m <sup>2</sup>	Euro 347,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2025

<b>Indirizzo</b>	VIA FLAMINIA n. 154 Piano T-I		
<b>Notifica</b>	Notifica in corso con protocollo n. PS0089752 del 29/08/2005	<b>Partita</b>	<b>Mod.58</b>
<b>Annotazioni</b>	di immobile: abb		

### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>		<b>72</b>	<b>171</b>				<b>A/3</b>	<b>1</b>	<b>8 vani</b>		<b>Euro 347,06</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2014 Pratica n. PS0147077 in atti dal 21/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63070.1/2014)
<b>Indirizzo</b>	VIA FLAMINIA n. 154 Piano T-I											
<b>Notifica</b>	Notifica in corso con protocollo n. PS0089752 del 29/08/2005			<b>Partita</b>	<b>Mod.58</b>							
<b>Annotazioni</b>	di immobile: abb											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>		<b>72</b>	<b>171</b>				<b>A/3</b>	<b>1</b>	<b>8 vani</b>		<b>Euro 347,06</b>	VARIAZIONE del 07/04/1992 Pratica n. PS0055890 in atti dal 18/05/2005 AMPLIAMENTO-IST.N.54174/05 (n. 860.1/1992)
<b>Indirizzo</b>	VIA FLAMINIA n. 154 Piano T-I											
<b>Notifica</b>	Notifica in corso con protocollo n. PS0089752 del 29/08/2005			<b>Partita</b>	<b>Mod.58</b>							
<b>Annotazioni</b>	di immobile: abb											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>		<b>72</b>	<b>171</b>				<b>A/4</b>	<b>2</b>	<b>7 vani</b>		<b>L. 434.000</b>	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

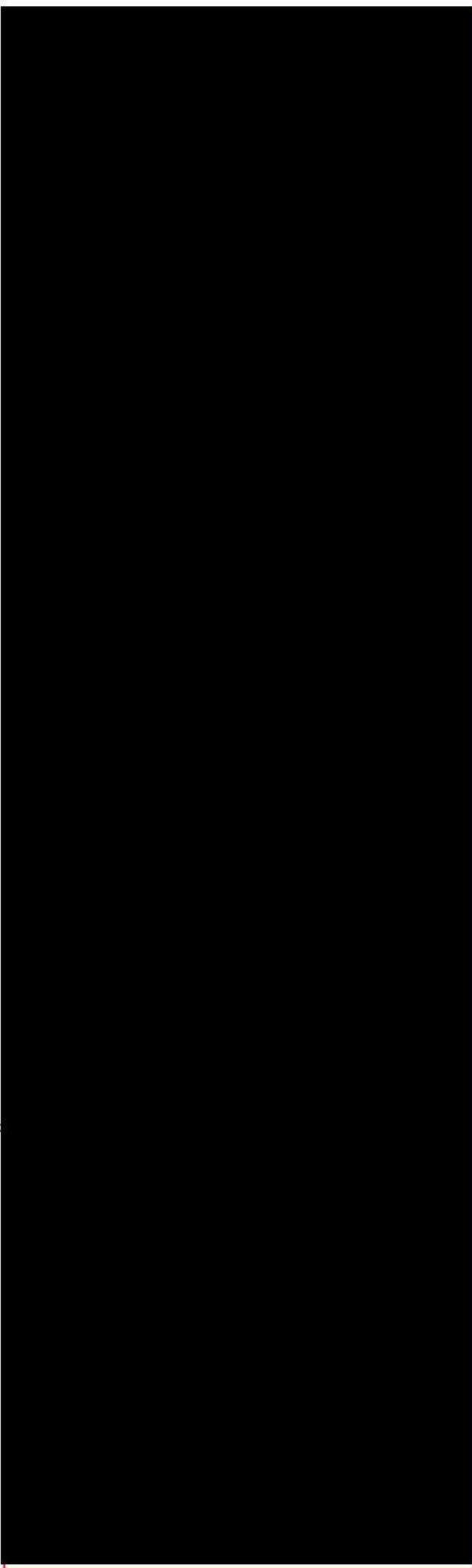
## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2025

Indirizzo	LOCALITA' CUCCURANO n. 89 Piano T - I		
Notifica	Partita	516	Mod.58
			-

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		72	171				A/4	2	7 vani		Euro 0,36 L. 700	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	LOCALITA' CUCCURANO n. 89 Piano T - I											
Notifica	Partita	516	Mod.58									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2025

**DATI DERIVANTI DA**

Atto del 11/09/1992 Pubblico ufficiale DR. PASQUALUCCI Sede FANO (PU) Repertorio n. 56537 - UR Sede FANO (PU) Registrazione n. 1509 registrato in data 29/09/1992 - CESS.DIRITTI A TITOLO ONEROSO Voltura n. 7231.1/1992 in atti dal 25/06/1996

OMISSIS

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di FANO (Codice:D488)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di PESARO Foglio: 72 Particella : 534</b>

IN

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	---

### Unità immobiliare dal 29/09/1977

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	72	534	-	-	SEMIN ARBOR	00 47		Dominicale Euro 0,21 L. 400	Agrario Euro 0,24 L. 470
Notifica							Partita	26699	FRAZIONAMENTO del 29/09/1977 in atti dal 08/01/1996 APPR. 20 05 81 (n. 15229.900/1977)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:72 Particella:614 ;

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/09/1977

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	72	534	-	-	SEMIN ARBOR	00 60		Dominicale L. 510	Agrario L. 600
Notifica							Partita	19340	FRAZIONAMENTO del 05/09/1977 in atti dal 21/05/1980 (n. 250480)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

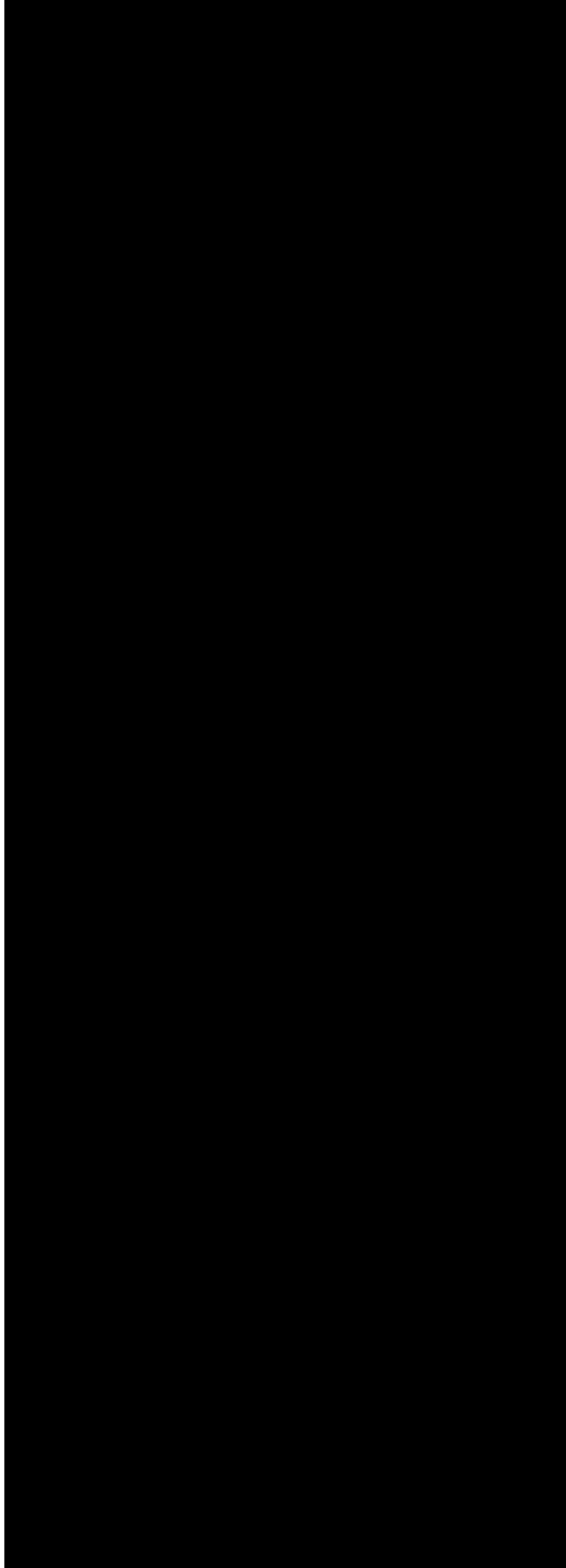
Foglio:72 Particella:532 ; Foglio:72 Particella:533 ;



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2025

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/05/1975

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	72	532		-	SEMIN ARBOR 3	01 10		Dominicale L. 935	Agrario L. 1.100
								FRAZIONAMENTO del 12/05/1975 in atti dal 21/05/1980 (n. 219880)	



# Visura storica per immobile

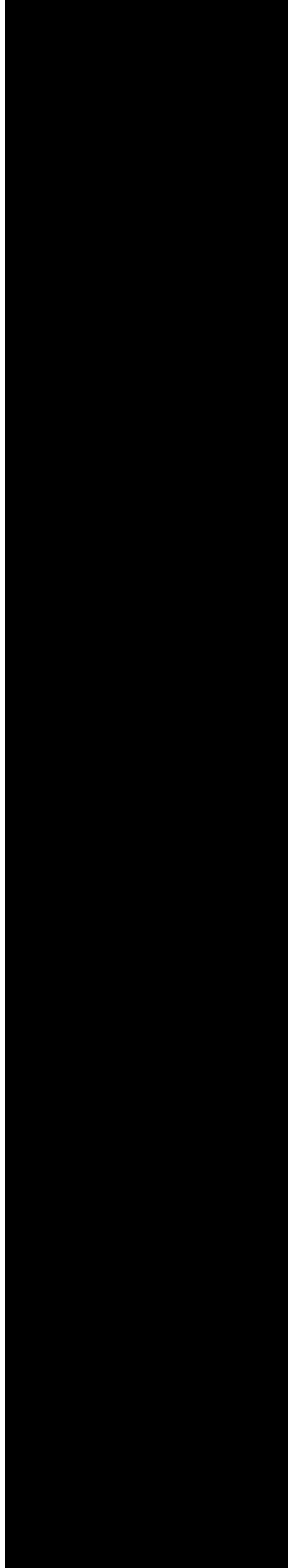
## Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2025

Notifica	Partita	15466
----------	---------	-------

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:**

Foglio:72 Particella:52 ; Foglio:72 Particella:517 ; Foglio:72 Particella:518 ; Foglio:72 Particella:519 ; Foglio:72 Particella:520 ; Foglio:72 Particella:521 ; Foglio:72 Particella:522 ; Foglio:72 Particella:523 ; Foglio:72 Particella:524 ;  
Foglio:72 Particella:525 ; Foglio:72 Particella:526 ; Foglio:72 Particella:527 ; Foglio:72 Particella:528 ; Foglio:72 Particella:529 ; Foglio:72 Particella:530 ; Foglio:72 Particella:531 ;

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**



**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	
1	72	52		-	SEMIN ARBOR 3	1 51 30	L. 128.605	L. 151.300
Impianto meccanografico del 13/12/1971								
Notifica	Partita			15238				





Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/07/2025 Ora: 15.43.18

Fine

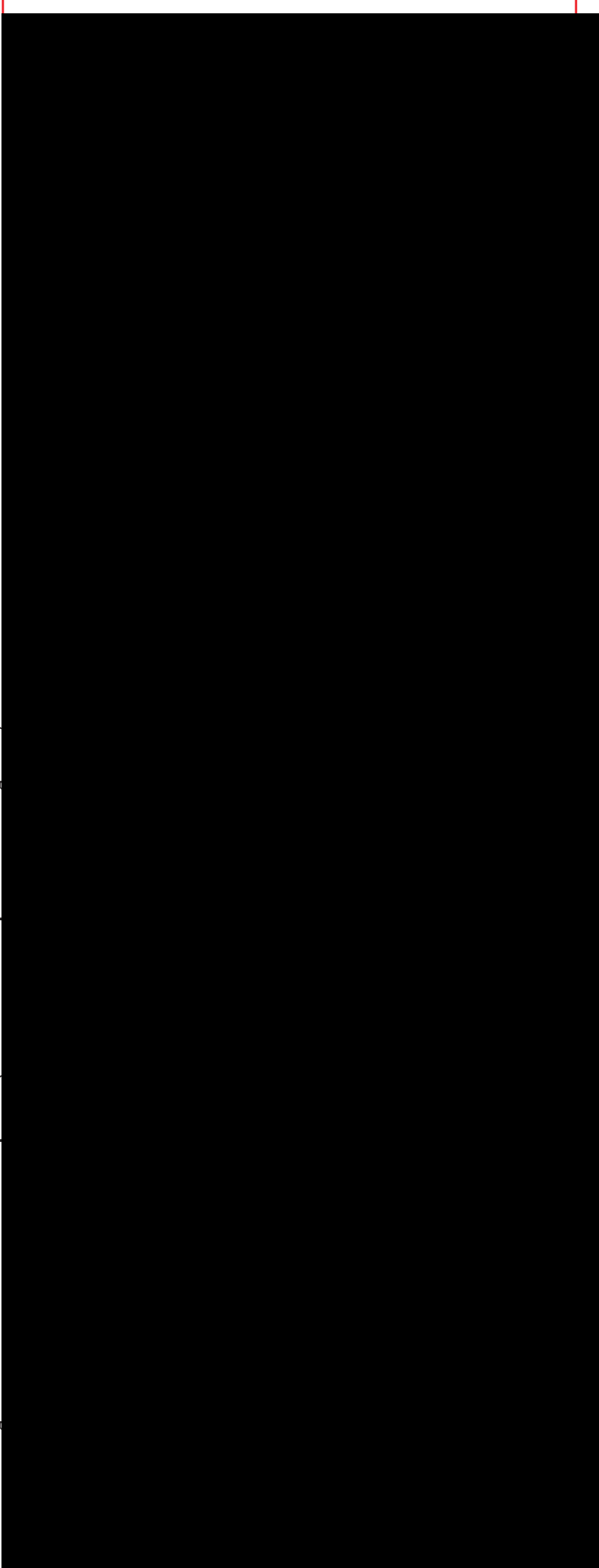
Visura n.: T228754 Pag: 4

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2025

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)



Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di FANO (Codice:D488)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di PESARO</b> <b>Foglio: 72 Particella: 612</b>

IN

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	---

### Unità immobiliare dal 29/09/1977

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito
1	72	612	-		SEMIN ARBOR 3	00 12		Dominicale Euro 0,05 L. 102	Agrario Euro 0,06 L. 120
Notifica					Partita		19340		FRAZIONAMENTO del 29/09/1977 in atti dal 08/01/1996 APPR. 20 05 81 (n. 15229.901/1977)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:72 Particella:532 ; Foglio:72 Particella:613 ;

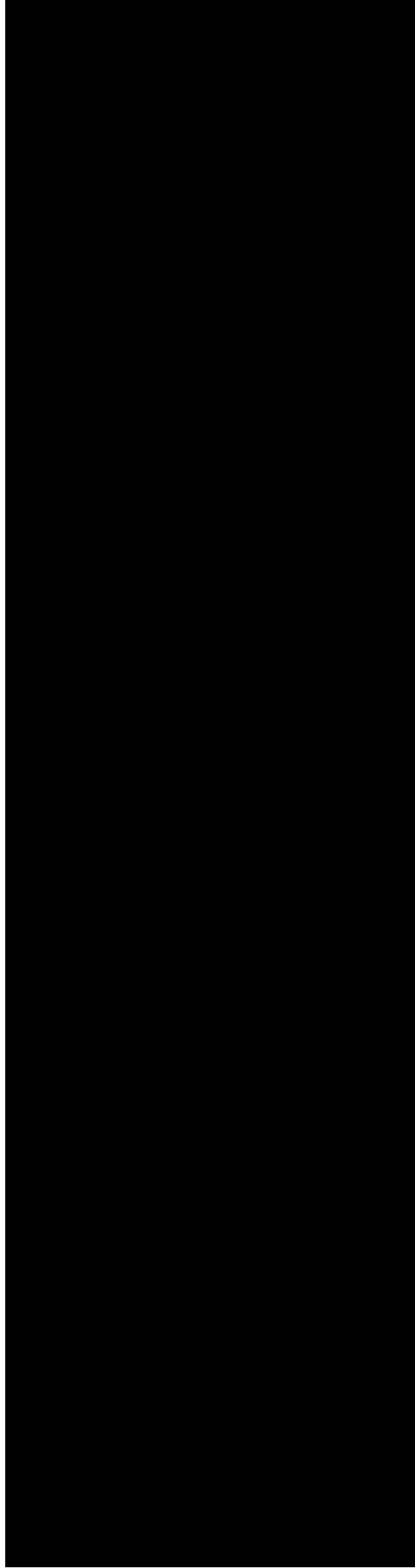
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situa

N.	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 28/06/2005 Pubblico ufficiale SPINAZZOLA MASSIMO Sede FANO (PU) Repertorio n. 17446 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5549.1/2005 Reparto PI di PESARO in atti dal 06/07/2005	

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2025



### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/09/1977

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	72	532		-	SEMIN ARBOR 3	00 22		Dominicale L. 187	Agrario L. 220
Notifica					Partita		19340		FRAZIONAMENTO del 05/09/1977 in atti dal 21/05/1980 (n. 250480)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:72 Particella:533 ; Foglio:72 Particella:534 ;



## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2025

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/05/1975

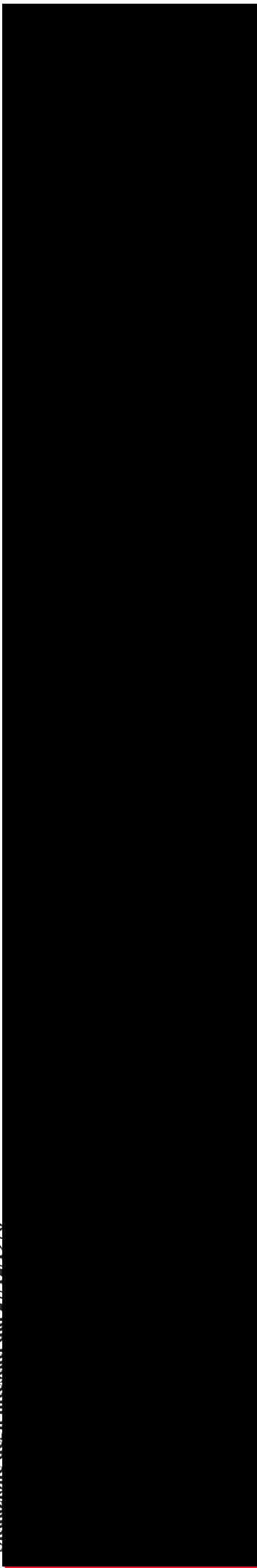
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Portz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	72	532	-		SEMIN ARBOR 3	01 10		Dominicale L. 935	Agrario L. 1.100	
FRAZIONAMENTO del 12/05/1975 in atti dal 21/05/1980 (n. 219880)										
Notifica				Partita		15466				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:72 Particella:52 ; Foglio:72 Particella:517 ; Foglio:72 Particella:518 ; Foglio:72 Particella:519 ; Foglio:72 Particella:520 ; Foglio:72 Particella:521 ; Foglio:72 Particella:522 ; Foglio:72 Particella:523 ; Foglio:72 Particella:524 ;  
Foglio:72 Particella:525 ; Foglio:72 Particella:526 ; Foglio:72 Particella:527 ; Foglio:72 Particella:528 ; Foglio:72 Particella:529 ; Foglio:72 Particella:530 ; Foglio:72 Particella:531 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/12/1976



### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Portz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	72	52	-		SEMIN ARBOR 3	1 51 30		Dominicale L. 128.605	Agrario L. 151.300
Impianto meccanografico del 13/12/1971									



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/07/2025 Ora: 15.44.32 Fine

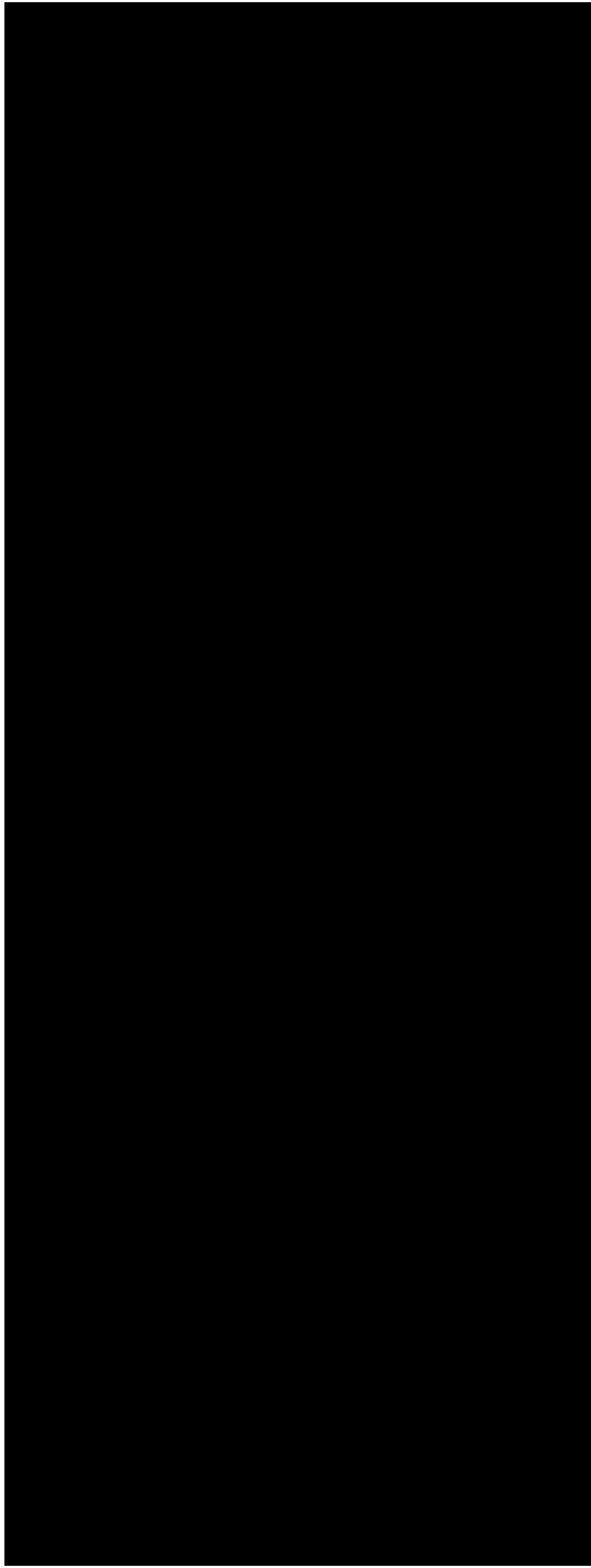
Visura n.: T229408 Pag: 4

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2025

Notifica	Partita	15238
----------	---------	-------

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



MODULARIO  
F. rig. rend. 497

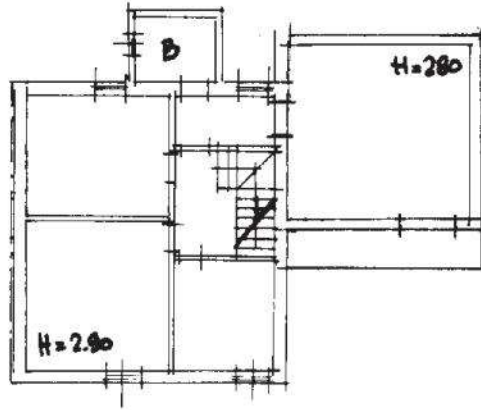


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

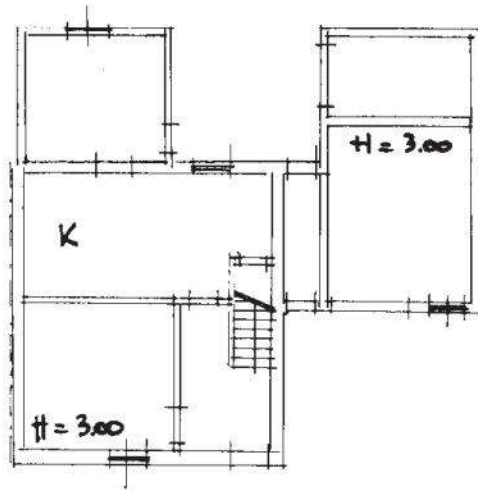
MOD. BN (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di FANO via FLAMINIA civ. 154



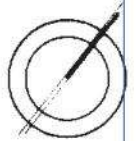
PIANO PRIMO



PIANO TERRA

VIA FLAMINIA  
PLANIMETRIA  
1:2000  
F. 72 m. 171

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Inquadratura  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2025 - Comune di FANO(D488) - < Foglio 72 - Particella 171 - Subalterno >  
DATI CADASTRALI NEI CASI DI NECESSITA' DA NANNI/PALINCA/FIRMA QUALIFICATA Serial#: 225e98e123d86a93

Ultima planimetria in atti  
Dichiarazione di N.C.   
Data di redazione 30/06/1987 Data di acquisizione 27/02/2025  
Totali schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)  
Identificativi catastali  
F. 72  
n. 171 sub

Compilata dal GEOM. FIORENZO  
(titolo, cognome e nome)  
Richiedente: FLCGPP66H30L103J  
Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
della provincia di PESARO n. 666

RISERVATO ALL'UFFICIO  
rest 860  
E ANNO 199

Firmato

Geom. Giuseppe FALCONE - FALCONE & BONAZZOLI Geom. Associati-  
Galleria dei Fonditori N. 3 - 61122 PESARO (PU) -  
Cod. fisc.: FLC GPP 66H3D L103J-P. Iva: 02596390415  
Ph: +39 0721 1710655 - mobile ph: +39 348 4759294  
E - mail: [falcone@arkarte.it](mailto:falcone@arkarte.it) PEC: [giuseppe.falcone@geopec.it](mailto:giuseppe.falcone@geopec.it)

ORIGINALE

ESECUZ. IMMOBILIARE N. 16/2025

**TRIBUNALE DI PESARO**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2025.**  
**GIUDICE: Dott. Emanuele MOSCI**

**CUSTODE: Avv. LUCENTI Luca**

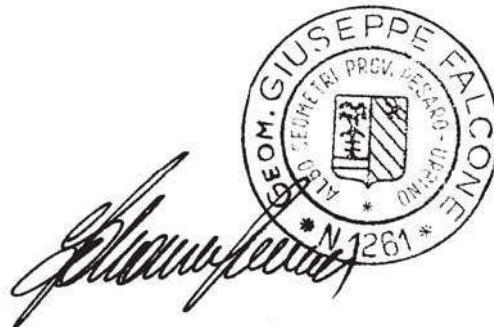
**CREDITORE: PURPLE SPV S.R.L. CF 04846340265 (Avv. BRUALDI Renato)**

**ESECUTATI:** XXXXXXXXXX

**LOTTO 1) ALLEGATO C.1**  
**DOCUMENTAZIONE URBANISTICA, CDU e**  
**Planimetrie dello Stato Attuale**

Pesaro, li 04/08/2025

Il Consulente Tecnico  
Geom. Giuseppe FALCONE



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Giuseppe Falcone'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'GEOM. GIUSEPPE FALCONE' around the top edge, 'ALBO GEOMETRI PROV. PESARO - URBANO' around the bottom edge, and 'N. 1261' in the center. In the middle of the stamp is a small heraldic crest or logo.



Esecuz. Imm.re RGE N. 16/2025

Rilievo dell'immobile in Fano  
Strada Naz. Flaminia N. 154

Catasto Fabbricati Foglio 72 mapp. 171

Proprietà:



Tav. A1

STATO ATTUALE

piante e prospetti

scala: 1:100

*il CTU*

Geom. Falcone Giuseppe

FALCONE & BONAZZOLI Geometri associati

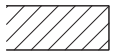
61122 Pesaro Galleria dei Fonditori n.3  
tel.0721.1710655 e-mail: info@arkarte.it

16.05.2025

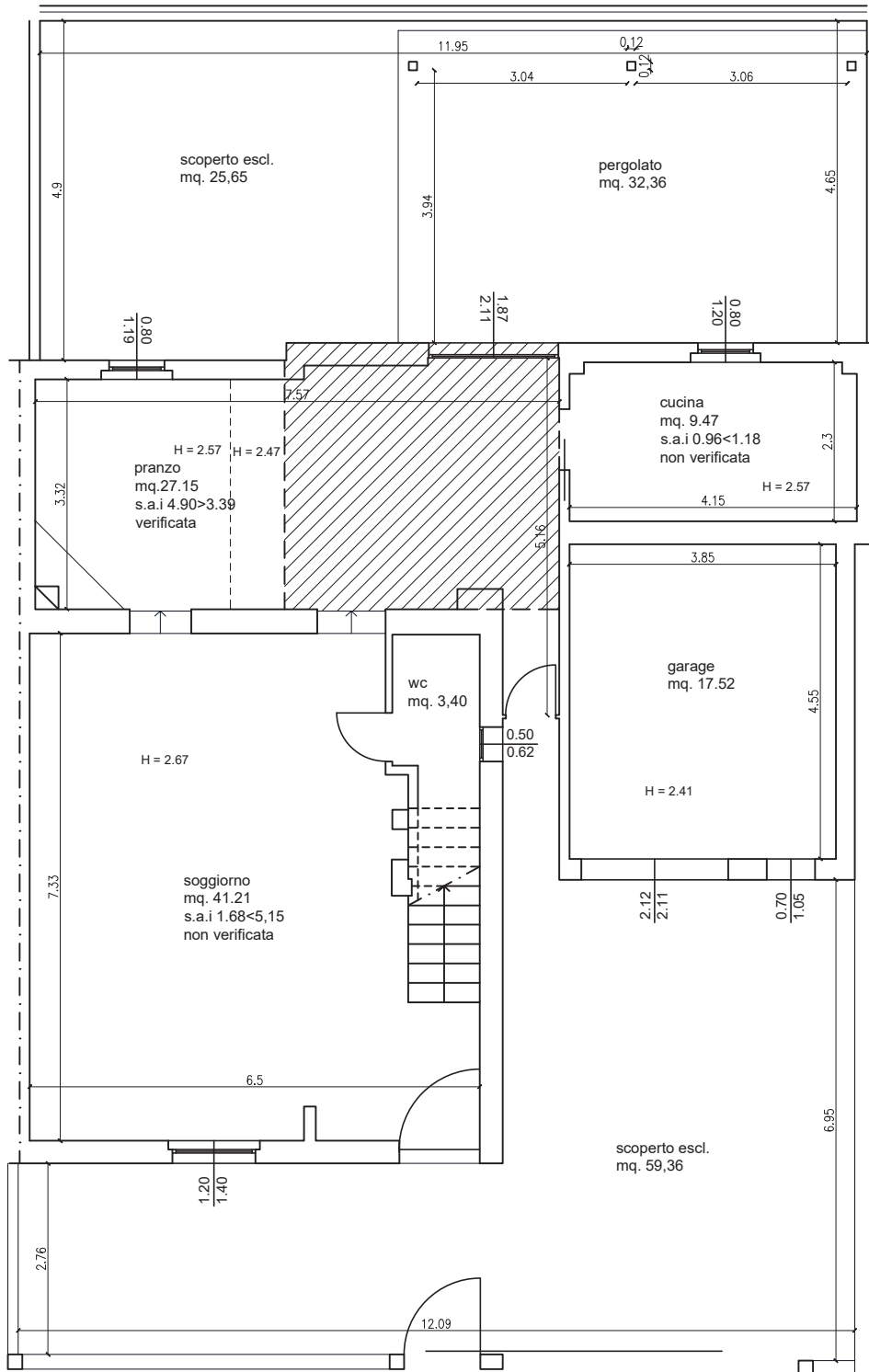
Tribunale di Pesaro



# RILIEVO STATO ATTUALE



area abusiva da ripristinare  
uniformandola alle autorizzazioni edilizie

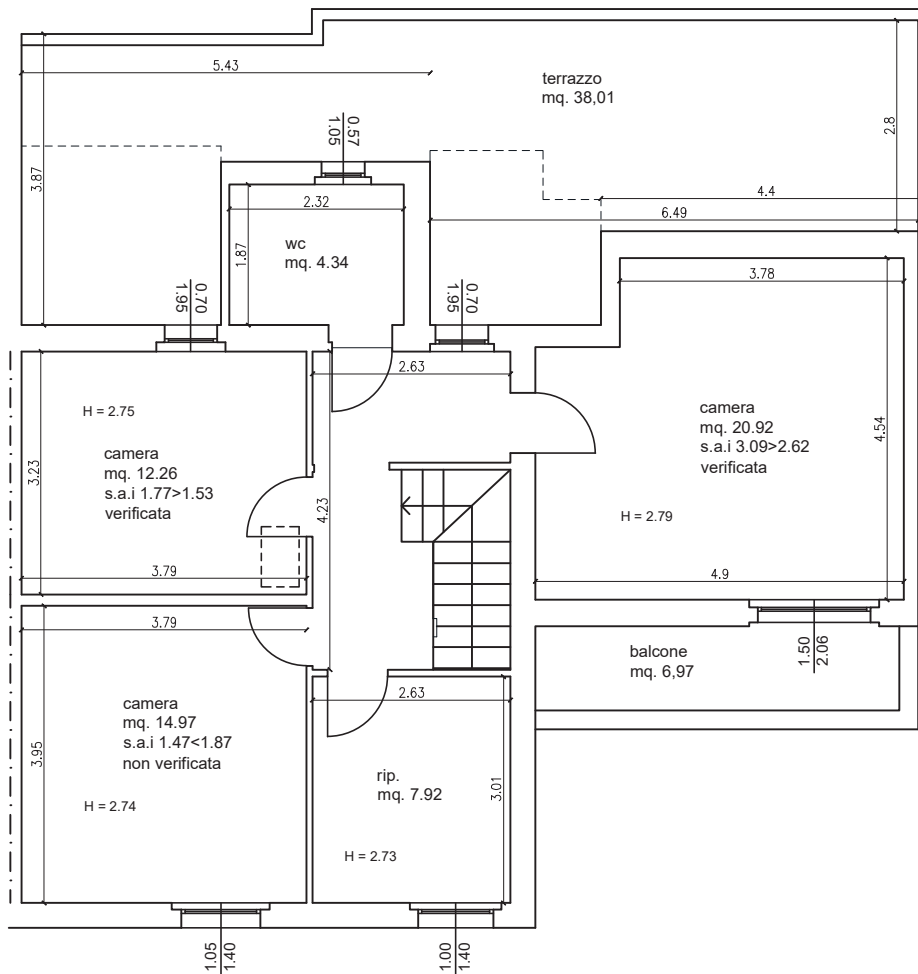


Strada Naz. Flaminia

PIANTA PIANO TERRA



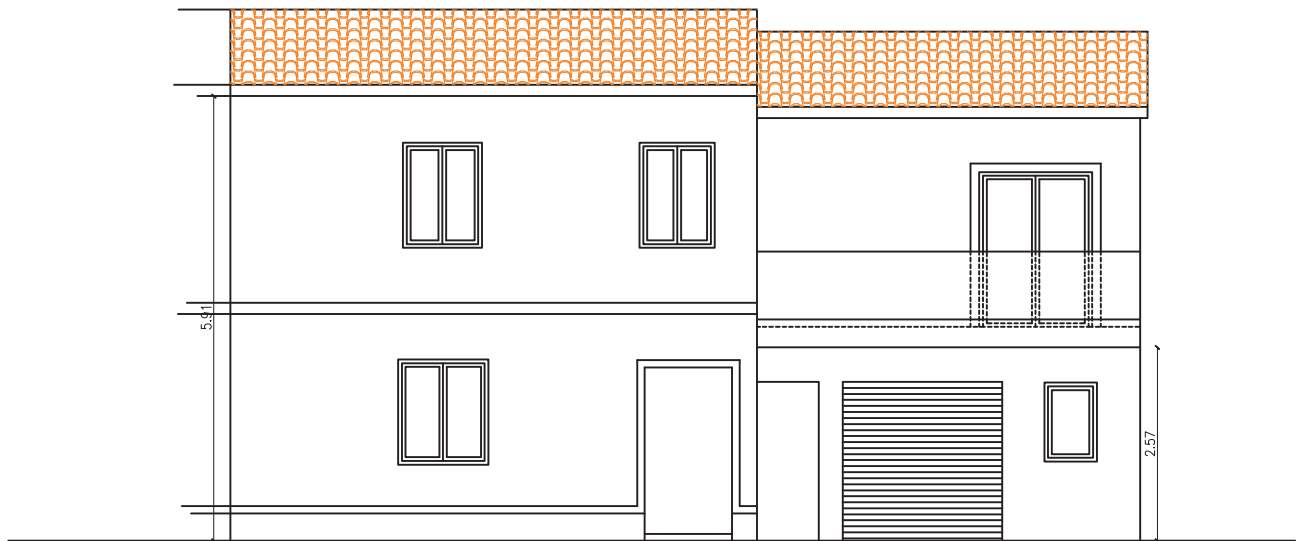
# RILIEVO STATO ATTUALE



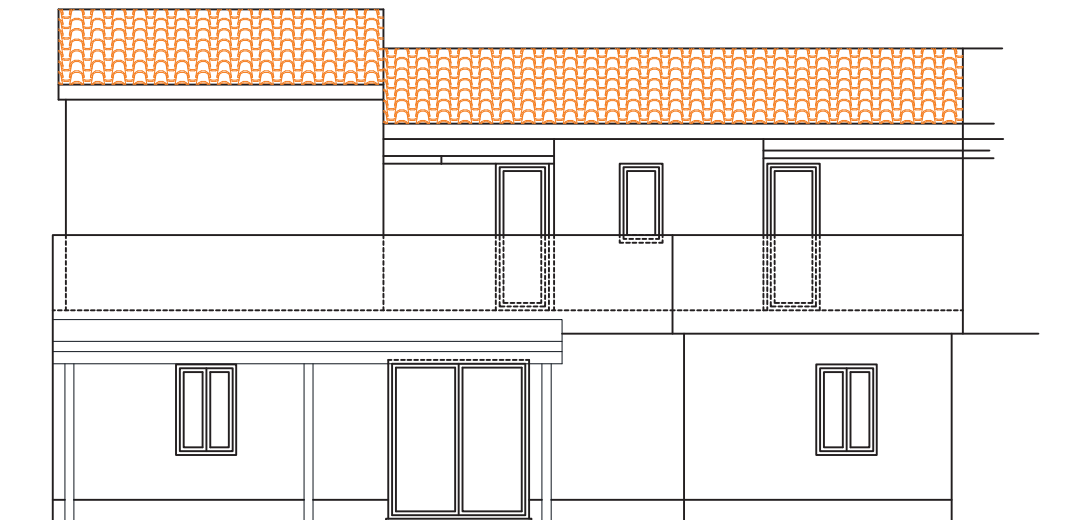
## PIANTA PIANO PRIMO



# RILIEVO STATO ATTUALE



# PROSPETTO FRONTE STRADA



# PROSPETTO RETRO



# COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)  
SETTORE 4° - URBANISTICA

Bollo  
€ 16,00 n.  
01240686510187  
del 22/07/2025

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 220 del 24/07/2025

### IL DIRIGENTE

**VISTO** il D. Lgs.vo 18.08.2000 n.ro 267 "T.U. delle leggi sull'ordinamento delle autonomie locali";  
**VISTO** l'art. 39, comma 3, dello Statuto Comunale;  
**VISTO** il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;  
**VISTO** l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;  
**VISTO** il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione Consiliare n. 34 del 19/02/2009 e successive varianti;  
**VISTO** il Piano Regolatore Generale 2023 adottato con Deliberazione Consiliare n. 189 del 18/11/2023 e adottato definitivamente con Deliberazione Consiliare n. 91 del 19/04/2024;  
**VISTA** la richiesta del geom. **FALCONE GIUSEPPE**, in qualità di CTU, presentata in data **23/07/2025** P.G. n.ro **71327/2025**;

### CERTIFICA

che il terreno sito in Fano, **LOC. CUCCURANO**, così distinto:  
**CATASTO TERRENI: foglio 72; mappale 534-612**, della superficie dichiarata dal richiedente di mq. **59**, è classificato dal Piano Regolatore Generale vigente come di seguito specificato:

#### **B2.2 - Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro - Art. 29**

1. Le zone B2.2 sono zone residenziali semisature caratterizzate da differenti densità fondiarie, poste a monte della strada interquartieri, sud del Fiume Metauro ed in generale nelle frazioni, in cui sono ancora possibili dei margini di completamento dei tessuti esistenti.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati  
UF = 0,60 mq/mq Utilizzazione fondiaria  
HMAX = 9,50 ml Altezza massima degli edifici  
IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità

#### **NORME GENERALI**

##### **Art. 23 - Norme generali**

##### **Art. 24 - Zone di completamento residenziale**

Art. 23 Norme generali

1. Le zone destinate prevalentemente alla residenza si dividono in:
  - a. Zone residenziali di completamento dei nuclei di residenza esistenti (zone B);
  - b. Zone residenziali di espansione (zone C).
2. Nelle aree di proprietà comunale con destinazione d'uso residenziale che consentano una S.U.L. maggiore di 1500 mq, esclusa la parte destinata a PEEP, una quota non inferiore al 10% della S.U.L. stessa, dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale per essere destinata ad abitazioni in affitto dedicate a categorie deboli (portatori di handicap gravi psichici e fisici, anziani e persone in difficoltà) come indicato da leggi e



regolamenti vigenti. Nella realizzazione degli interventi e' ammessa la tecnica dell'autocostruzione degli alloggi da disciplinare con apposito regolamento.

3. Per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere osservate le disposizioni normative previste dalla L.R. 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile".

Art. 24 Zone di completamento residenziale

1. Sono considerate zone territoriali omogenee "B" a destinazione di completamento residenziale le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate di cui al D. I. 02/04/1968 n. 1444 destinate prevalentemente alla residenza.

2. Esse si suddividono come di seguito e sono definite quanto ad indici, parametri e particolari funzioni nei successivi specifici articoli: B1 - zone residenziali sature:

B1.1 - con presenza di valori storici - architettonici e/o ambientali;

B1.2 - con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati;

B1.3 - con conservazione della superficie utile;

B2 - zone residenziali semisature:

B2.1 - a valle della strada interquartieri;

**B2.2 - a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro;**

B2.3 - da riqualificare a valle della strada interquartieri;

B3 - Zone residenziali di completamento:

B3.1 - di aree intercluse;

B4 - Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni);

B5.1 - Zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti.

B5.2 - Zone residenziali di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia".

3. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso cosi' come definite dalle presenti norme:

U1.1 - Residenze private

U1.2 - Residenze collettive

U2.1 - Alberghi

U3.1 - Attivita' professionali

U3.2 - Attivita' artigianali di servizio non moleste

U3.4 - Attivita' commerciali di vicinato (solo al piano terra)

U5.5.2 - Strutture per la salute

3 bis. Per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande cosi' come definiti e disciplinati dalla L.R. 27/2009, esistenti alla data di approvazione del presente PRG, e' ammessa la possibilita' di ampliamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri previsti dal piano. Sono inoltre ammessi nuovi esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, a condizione che l'intervento riguardi immobili preesistenti gia' destinati ad uso diverso da quello abitativo alla data di approvazione del presente PRG.

4. Le distanze da rispettare in tutte le zone, salvo specifiche eccezioni, sono le seguenti: DC = 5,00 ml Distacco dai confini DF = 10,00 ml Distacco tra gli edifici DS = 5,00 ml Distanza dalle strade

5. Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade, nel rispetto della distanza tra i fabbricati, in detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza e la visuale libera non puo' superare l'altezza massima del fabbricato adiacente piu' alto. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra definite, risultino inferiori all'altezza del fabbricato piu' alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate sopra, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

E' sempre ammessa la costruzione a confine nel caso di presentazione di progetto unitario comprendente piu' lotti o in aderenza nel caso di costruzioni contermini gia' esistenti a confine; in quest'ultimo caso - e in assenza di progetto unitario esteso ai lotti interessati - la costruzione in aderenza deve rimanere entro la sagoma dell'edificio contermini esistente.

5 - bis. Quanto previsto al comma 5 del presente articolo e' consentito altresì, previo parere



vincolante della U.O. Progettazione Traffico, negli interventi in applicazione della L.R. n. 22/2009 e s.m.i. (c.d. Piano Casa)

6. Negli interventi su aree inedificate o in caso di demolizione e ricostruzione nonché ampliamento dovrà essere presentato lo stato di fatto delle piante esistenti evidenziando le piante protette secondo la L. R. n. 6/2005 e succ. mod. e integrazioni e precisata con particolare attenzione la soluzione progettuale degli scoperti al fine di preservare dall'abbattimento il maggior numero di piante. Parte integrante di ogni progetto edilizio deve comunque essere sia il rilevamento puntuale della vegetazione esistente sia la previsione dettagliata delle sistemazioni degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde che dovrebbe comunque essere sempre presente secondo quantità adeguate alle aree di pertinenza.

7. Negli interventi di ampliamento, nonché nei casi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione che prevedano aumento delle unità immobiliari e' richiesta una dotazione di standard a parcheggio privato che garantisca due posti auto ad alloggio, da reperire per la differenza fra il numero delle unità esistenti, computando sia le unità residenziali che non, e di progetto computando solo le unità residenziali. Se la dotazione di parcheggi richiesta non può essere reperita nel lotto di pertinenza potrà essere reperita in un lotto posto nelle vicinanze o monetizzata.

8. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento nonché di demolizione e ricostruzione non riconducibili alla ristrutturazione edilizia e' ammessa la monetizzazione degli standard richiesti di cui al precedente comma, nella misura del 50%, fatto salvo il reperimento dello standard previsto dalla L. 1150/42, art. 41-sexies e successive modifiche.

9. Si prescrive per le aree prossime ai nuclei storici di cui all'art. 18 delle N.T.A. del Sistema Paesistico - Ambientale l'utilizzo di materiali e finiture di carattere tradizionale.

## **E' sottoposto ai seguenti ambiti di tutela del Sistema Paesistico Ambientale:**

### SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE (Cap.V):

art.20 - Zone archeologiche e strade consolari;

(comma 2, lettera b): lungo le strade consolari di cui al primo comma e' stabilito un ambito di **tutela integrale dell'ampiezza di ml. 10** dal ciglio delle strade consolari come attualmente configurato; in tale ambito - e per una fascia di ml. 50 relativa alla strada consolare Flaminia nel tratto tra Ponte Morello ed il centro storico di Fano - ogni scavo e aratura di profondità maggiore di cm. 50 devono essere autorizzati dal Sindaco, che ne informa la Soprintendenza archeologica;

### SOTTOSISTEMI TERRITORIALI (Cap.VI):

Aree di tipo "B"

Art. 23 - Classificazione.

a) Aree B: Aree rilevanti per l'alto valore del rapporto architettura-ambiente, del paesaggio e delle emergenze naturalistiche, caratteristico della regione (colline di San Biagio, Belgatto, Roncosambaccio, Sant'Andrea, Monte Giove, Prelato, Magliano).

Art.24 - Indirizzi generali di tutela

Nelle aree B, in considerazione dell'alto valore dei caratteri paesistico- ambientali e della condizione di equilibrio tra fattori antropici e ambiente naturale, deve essere attuata una politica di prevalente conservazione e di ulteriore qualificazione dell'assetto attuale, utilizzando il massimo grado di cautela per le opere e gli interventi di rilevante trasformazione del territorio.



**Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 189 del 18/11/2023 è stato adottato il nuovo PRG2023 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 19/04/2024 è stato adottato definitivamente.**

**Ai sensi dell'art. 39 della L.R. 34/1992 e s.m.i. si applicano le misure di salvaguardia. Segue il testo degli articoli delle N.T.A. del P.R.G2023 adottato definitivamente.**

## **B2 - Art. 19 - Zone parzialmente sature**

1. Le zone B2 sono zone parzialmente sature caratterizzate da differenti densità fondiaria in cui sono ancora possibili dei margini di completamento dei tessuti esistenti. Per tali zone l'obiettivo del Piano è la loro generale riqualificazione anche attraverso una contenuta densificazione dei tessuti esistenti.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
3. Nella zona B2 sono consentiti in generale gli interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria (mo);
  - b) manutenzione straordinaria (ms);
  - c) restauro e risanamento conservativo (re);
  - d) ristrutturazione edilizia (ri)
  - e) nuova edificazione
  - f) ristrutturazione urbanistica
4. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono i seguenti:

IF = 0,50 mq/mq Indice di edificabilità fondiaria

HMAX = 9,50 mt Altezza dell'edificio - Nel caso di edificio con copertura piana è consentita una HMAX = 10mt qualora il piano terra venga destinato ad usi diversi dalla residenza ed abbia un'altezza netta interna non inferiore a mt 3

IPF = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità

## **NORME GENERALI - Zone B**

### **Art. 17 - Zone totalmente o parzialmente edificate (zone B): norme generali**

1. Le zone totalmente o parzialmente edificate sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A), con riferimento all'art.2 del DM 1444/1968 lettera B.
2. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso così come definite dalle presenti norme:
  - a) residenziale: R;
  - b) attività commerciale al dettaglio: Tc1 esercizi di vicinato, Tc2a medie strutture di vendita SUV compresa tra 401 e 1500 mq.;
  - c) attività turistico ricettiva: Tr1 Strutture ricettive alberghiere, Tr3: Strutture ricettive extra alberghiere;
  - d) attività direzionali: Tu1, Tu2 e Tu3;
  - e) servizi per l'assistenza socio sanitaria: Ssc.
3. Ogni unità destinata ad attività direzionali non potrà occupare una Superficie Totale (ST) superiore a mq. 300, ad eccezione dei servizi a carattere socio-sanitario.
4. Per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla LR 22/2021, esistenti alla data di approvazione del presente PRG, è ammessa la possibilità di ampliamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri previsti dal piano. Sono inoltre ammessi nuovi esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, a condizione che l'intervento riguardi immobili preesistenti già destinati ad uso diverso da quello abitativo alla data di adozione del presente PRG.
5. Le distanze da rispettare in tutte le zone del presente Capo sono le seguenti:

DC = 5,00 mt Distacco dai confini (derogabile previo consenso dei confinanti)



DF = 10,00 ml Distacco dagli edifici

DS= 5,00 ml Distanza dalle strade (derogabile previo parere dell'ufficio strade o dell'Ente proprietario della strada, purché non comporti un avanzamento sul fronte stradale, fatto salvo il comma 6)

6. Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade, nel rispetto della distanza tra i fabbricati. In detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto.

7. emendato

8. E' sempre ammessa la costruzione a confine nel caso di presentazione di progetto unitario comprendente più lotti o in aderenza nel caso di costruzioni contermini già esistenti a confine; in quest'ultimo caso e in assenza di progetto unitario esteso ai lotti interessanti, la costruzione in aderenza deve rimanere entro la sagoma dell'edificio conterminante esistente.

9. In applicazione della Legge Regionale 08 ottobre 2009, n.22/2009 "Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile" e ss.mm.ii. (cosiddetta legge Piano Casa) all'interno dei centri abitati e' consentita la deroga al parametro urbanistico edilizio "DS Distanza dalle strade" a condizione che gli interventi non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale, previo parere vincolante dell'unità organizzativa "Progettazione Traffico" per le strade comunali e dell'Ente proprietario per tutte le altre strade.

10. Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a parcheggio pubblico e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, negli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione, in caso di aumento delle unità immobiliari, potranno essere realizzati alloggi aventi una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero edificio"

11. Negli interventi su aree inedificate o in caso di demolizione e ricostruzione nonché ampliamento dovrà essere presentato lo stato di fatto delle piante esistenti evidenziando le piante protette secondo la Legge Regionale del 23 febbraio 2005, n. 6 "Legge forestale regionale" e ss.mm.ii. e precisata con particolare attenzione la soluzione progettuale degli scoperti al fine di preservare dall'abbattimento il maggior numero di piante.

12. Parte integrante di ogni progetto edilizio deve comunque essere sia il rilevamento puntuale della vegetazione esistente sia la previsione dettagliata delle sistemazioni degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde..

13. E' sempre consentito il ricorso al PA comprendente quelle parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici.

14. Per il recupero degli edifici esistenti resta ferma la salvaguardia degli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché degli allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

15. Le zone B sono articolate in:

Zone B1: sature con conservazione impianto urbanistico

**Zone B2: parzialmente sature**

Zone B3: di completamento extraurbane

Zone B4: convenzionate (ex lottizzazioni)



## **TITOLO V - DISCIPLINA PAESAGGISTICA**

### **CAPO IV - CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO CULTURALE**

Art. 70 - Zone archeologiche e strade consolari

(1. Le zone archeologiche comprendono:

- a) le aree archeologiche identificate in base ai vincoli imposti dal D.Lgs 42/04;
- b) altre aree archeologiche di particolare interesse compreso l'acquedotto romano e le relative pertinenze;
- c) le aree in cui l'organizzazione delle colture agricole e del territorio conserva elementi della centuriazione relativa alle tracce della maglia poderale stabilita dagli insediamenti coloniali romani;
- d) le strade consolari romane;**
- e) aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici.

2. Per le zone archeologiche di cui al comma 1 lettere a), b) e d) così come individuate nella Tav. PC3-Categorie del patrimonio storico culturale, è individuato un **ambito di tutela integrale**. In tali ambiti sono vietati:

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla LR 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla LR 5/2013 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agrosilvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;

3. Negli ambiti di tutela delle aree archeologiche di cui al comma 2 lettere a) e b) è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore di cm. 50 che deve essere autorizzato dalla Soprintendenza archeologica; è ammessa inoltre ogni attività inerente allo studio e alla valorizzazione delle presenze archeologiche.

4. Per le zone archeologiche di cui al comma 2 lettera d), strade consolari, è stabilito un ambito di tutela integrale dell'ampiezza di ml. 10 dal ciglio delle strade consolari come attualmente configurato; in tale ambito - e per una fascia di ml. 50 relativa alla strada consolare Flaminia nel tratto tra Ponte Murello ed il centro storico di Fano - ogni scavo e aratura di profondità maggiore di cm. 50 devono essere autorizzati dal Comune, che ne informa la Soprintendenza Archeologica

5. Negli ambiti di tutela delle aree archeologiche di cui al comma 2 lettera c), elementi e segni visibili della struttura centuriata, non sono ammesse:

- a) le opere di mobilità e gli impianti tecnologici, indicati all'articolo 45 del PPAR, nonché qualsiasi movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno, salvo per le opere relative ad interventi di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 del PPAR.
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvocolturali vigenti;
- c) l'inizio delle nuove attività estrattive, compresi gli ampliamenti. Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui all'articolo 57 e 63 bis del PPAR e con le procedure di cui all'articolo 27 e 63 ter del PPAR;
- d) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.
- e) qualunque alterazione degli elementi e dei segni visibili della struttura centuriata

6. Ogni intervento di tipo infrastrutturale deve essere coerente con l'organizzazione della struttura



centuriata.

7. L'esecuzione di lavori che ricadono nelle aree di cui al presente articolo che comportano movimento di terra a qualsiasi scopo effettuati (cave, lottizzazioni, impianti industriali, infrastrutture varie, ecc.), compresi gli scassati per l'impianto di alberature, dovrà essere comunicata alla Soprintendenza, settore Archeologia, per consentire il controllo tecnico scientifico da parte di personale specializzato afferente a cooperative archeologiche accreditate ed il cui nominativo dovrà essere comunicato alla Soprintendenza stessa per l'approvazione di competenza. La comunicazione di inizio lavori dovrà essere inoltrata con 15 giorni di anticipo ed in allegato, la localizzazione degli stessi su I.G.M. o carta topografica regionale, lo stralcio catastale completo dei dati di proprietà e della Direzione Lavori. In mancanza di tali requisiti la Soprintendenza, settore Archeologia, potrà all'occorrenza, far sospendere i lavori, ovvero comunicherà al Comune di non essere in condizione di espletare i propri compiti di tutela e che pertanto i lavori, ove eseguiti, saranno da considerare difformi dal dettato delle presenti norme.

8. Ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.90 comma 1, in caso di rinvenimenti archeologici, e' fatto obbligo di sospendere immediatamente i lavori dandone tempestiva comunicazione alla Soprintendenza, settore Archeologia ed al Comune.

9. Oltre che alle aree riportate sugli elaborati grafici del PRG, le presenti norme si applicano anche alle aree oggetto di rinvenimenti successivi e non ancora cartografati."

## **TITOLO VIII - DISPOSIZIONI GEOLOGICHE, SISMICHE E DI RISCHIO IDRAULICO CAPO II - LE PERICOLOSITA' GEOLOGICHE, SISMICHE E IDRAULICHE**

### G.1 - Pericolosità bassa

Aree apparentemente stabili, aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi. Aree con acclività minore del 15%.

### Art. 90 - La pericolosità sismica del PRG

#### S.2 - Pericolosità sismica locale media

Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali.

**Il presente certificato si rilascia ai sensi dell'art. 30, comma 3, del DPR n.ro 380/2001 e si compone di n. 7 pagine.**

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. (art. 15 - L. 12 novembre 2011 n. 184).

La Ditta, consapevole che ai sensi dell'art. 76 del D.lgs. n. 445/2000 "chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi o ne fa uso nei casi previsti dal presente testo unico è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia", dichiara che il numero identificativo della marca da bollo da apporre al presente Certificato da € 16,00 è il n. 01240686510187 del 22/07/2025 e che la stessa, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 10/11/2011 è stata annullata e sarà conservata a cura della Ditta richiedente.

**Fano, lì 01/08/2025**

**Il Funzionario Tecnico Istruttore**  
(dott.ssa Pia M.A. Miccoli)

**Il Funzionario E.Q.**  
**U.O.C. Pianificazione Urbanistica**  
**e Demanio Marittimo**  
(Arch. Michele Adelizzi)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005, in sostituzione del documento cartaceo e della firma autografa.



Geom. Giuseppe FALCONE - FALCONE & BONAZZOLI Geom. Associati-

Galleria dei Fonditori N. 3 - 61122 PESARO (PU) -

Cod. fisc.: FLC GPP 66H3D L103J-P. Iva: 02596390415

Ph: +39 0721 1710655 - mobile ph: +39 348 4759294

E - mail: [falcone@arkarte.it](mailto:falcone@arkarte.it) PEC: [giuseppe.falcone@geopec.it](mailto:giuseppe.falcone@geopec.it)

ORIGINALE

ESECUZ. IMMOBILIARE N. 16/2025

**TRIBUNALE DI PESARO**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2025.**

**GIUDICE: Dott. Emanuele MOSCI**

**CUSTODE: Avv. LUCENTI Luca**

**CREDITORE: PURPLE SPV S.R.L. CF 04846340265 (Avv. BRUALDI Renato)**

**ESECUTATI:** [REDACTED]

**LOTTO 2) ALLEGATO A.2**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Pesaro, li 04/08/2025

Il Consulente Tecnico  
Geom. Giuseppe FALCONE



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Giuseppe Falcone'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'GEOM. GIUSEPPE FALCONE' around the top edge, 'ALBO GEOMETRI PROV. PESARO - URBANO' around the bottom edge, and 'N. 1261' in the center. In the middle of the stamp is a small heraldic crest.






















Il Consulente Tecnico  
Geom. Giuseppe FALCONE



Geom. Giuseppe FALCONE - FALCONE & BONAZZOLI Geom. Associati-

Galleria dei Fonditori N. 3 - 61122 PESARO (PU) -

Cod. fisc.: FLC GPP 66H3D L103J-P. Iva: 02596390415

Ph: +39 0721 1710655 - mobile ph: +39 348 4759294

E - mail: [falcone@arkarte.it](mailto:falcone@arkarte.it) PEC: [giuseppe.falcone@geopec.it](mailto:giuseppe.falcone@geopec.it)

ORIGINALE

ESECUZ. IMMOBILIARE N. 16/2025

**TRIBUNALE DI PESARO**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2025.**

**GIUDICE: Dott. Emanuele MOSCI**

**CUSTODE: Avv. LUCENTI Luca**

**CREDITORE: PURPLE SPV S.R.L. CF 04846340265 (Avv. BRUALDI Renato)**

**ESECUTATI:** [REDACTED]

**LOTTO 2) ALLEGATO B.2**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

Pesaro, li 04/08/2025

Il Consulente Tecnico  
Geom. Giuseppe FALCONE



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SAN COSTANZO (Codice:H809)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di PESARO Foglio: 11 Particella: 141 Sub.: 7

### INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	---

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	141	7			A/2	1	3,5 vani	Totale: 61 m <sup>2</sup> arce escluse 52 m <sup>2</sup>	Euro 271,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		STRADA SAN FORTUNATO n. 65 Piano T - 1 - 2										
Notifica		Partita				Mod.58 -						

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H809 - Foglio 11 - Particella 141

### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	141	7			A/2	1	3,5 vani		Euro 271,14	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/03/2011 Pratica n. PS0048110 in atti dal 21/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 7728.11/2011)



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2025

Inirizzo	STRADA SAN FORTUNATO n. 65 Piano T - 1 - 2		
Notifica	Partita	Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune H809 - Foglio 11 - Particella 141

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	141	7			A/2	1	3,5 vani		L. 525.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Inirizzo	VIA SAN FORTUNATO n. 65 Piano T - 1 - 2											
Notifica	Partita	739	Mod.58	-								

### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	141	7			A/2	1	3,5 vani		Euro 0,17 L. 336	VARIAZIONE del 18/11/1987 in atti dal 08/04/1992 FRZ.FUS. (n. 12215.1/1987)
Inirizzo	VIA SAN FORTUNATO n. 65 Piano T - 1 - 2											
Notifica	Partita	739	Mod.58	-								

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 11/03/2009

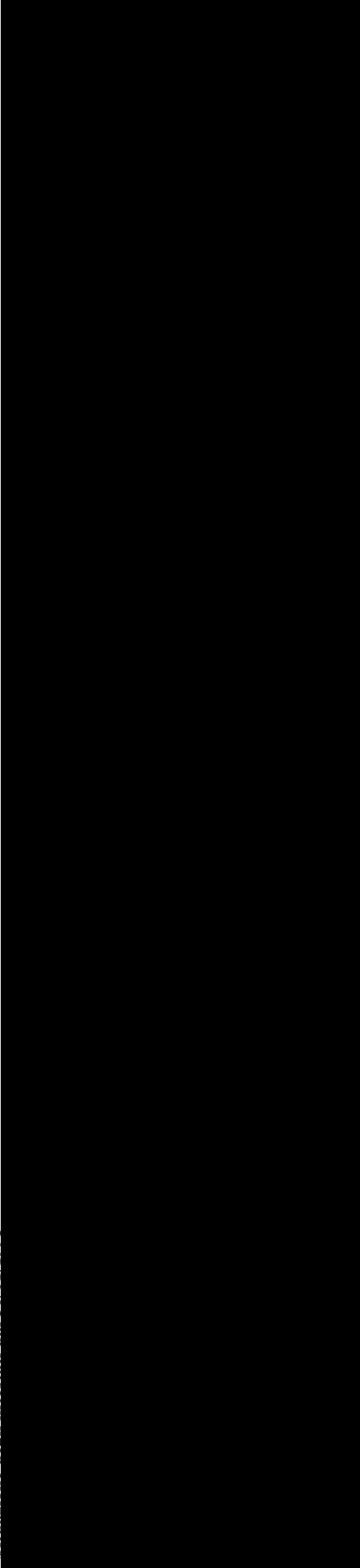
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 11/03/2009 Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 106325 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1936.1/2009 Reparto PI di PESARO in atti dal 20/03/2009				



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2025

**Situazione degli intestati dal 30/01/1993**



**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente**  
Foglio 11 Particella 141 Subalterno 1; Foglio 11 Particella 141 Subalterno 2; Foglio 11 Particella 141 Subalterno 3;

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



MODULARIO  
P. n. 408



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
350

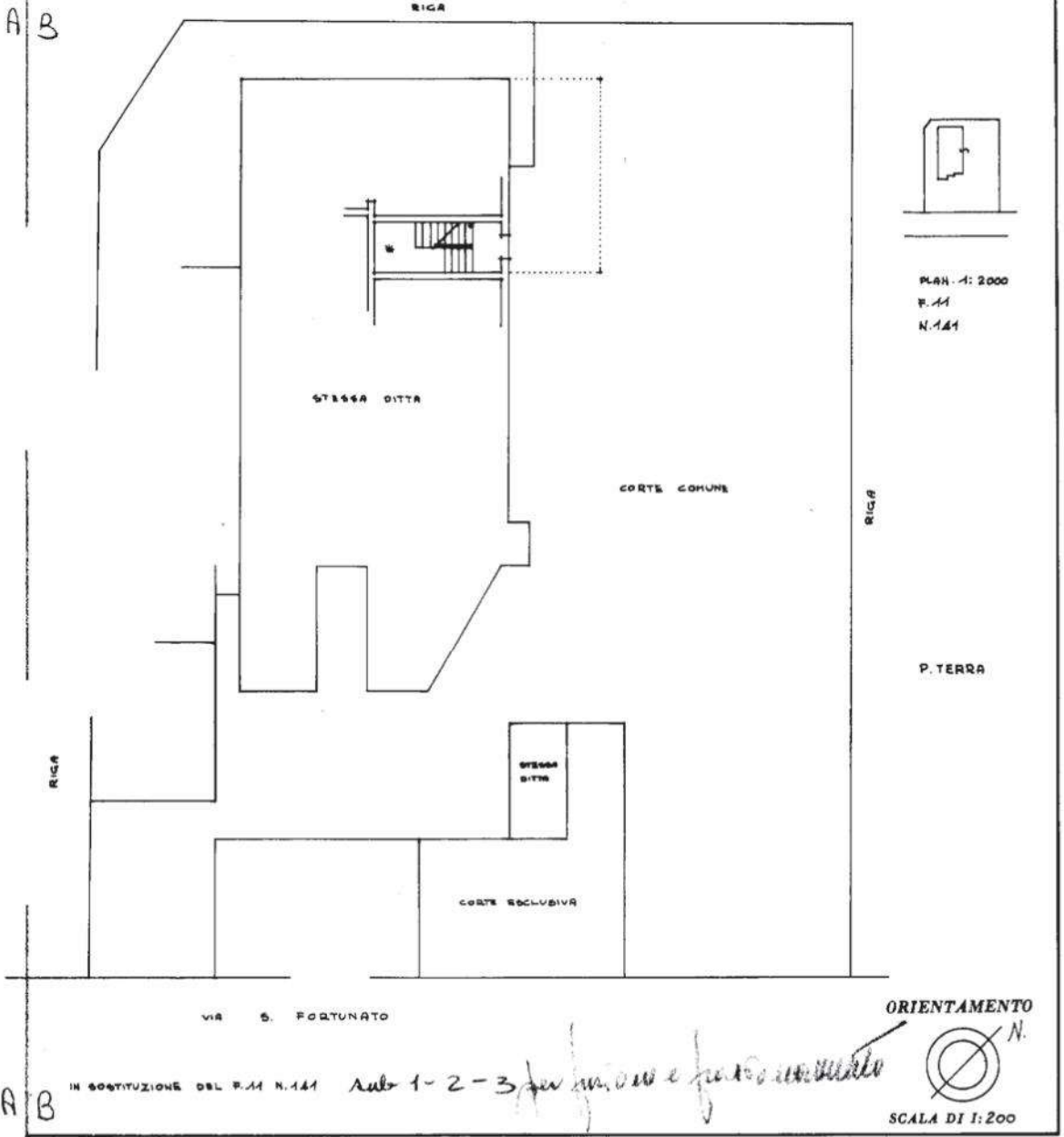
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 650)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN COSTANZO Via S. FORTUNATO

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PESARO

COMUNE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 18 novembre 1987  
 PROT. N° 12215  
 F. 11  
 N. 141 sub. 7

Compilata dal GEOM. FLAVIO TRIANI  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
 della Provincia di PESARO

DATA 12.11.1987

Firma: Flavio Trian

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2025 - Comune di SAN COSTANZO(H809) - < Foglio 11 - Particella 141 - Subaltemo 7 >  
Firmato Da TRAVILIO NEGIUSSEPRENTESSO Da INAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 225e98e123d86a93



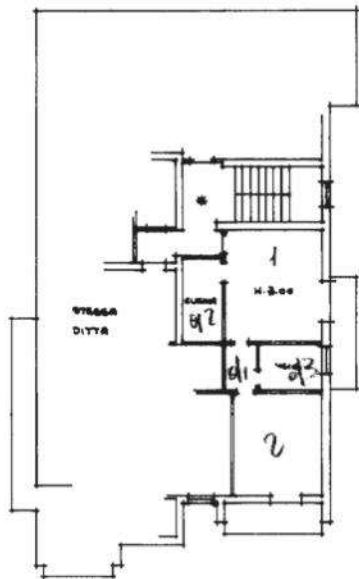
MODULARIO  
P. rg. rend. - 498

NUC

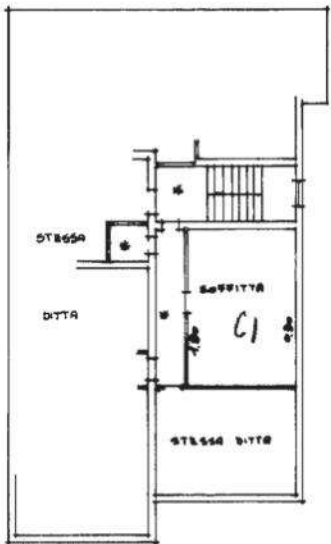
Planimetria dell'imm.  
Ditta CRAIGHEE  
Allegata alla dichia

\* IN COMUNE

A B



P. 1°



P. 2°

RISER

A B

IN SOSTITUZIONE

SPAZIO  
 DATA 18/11/87  
 PROT. N° 192  
 F. 11  
 N. 141 sub. 7

Luogo 01  
 al 27/02/2025 - Comune di SAN COSTANZO (H809) - < Foglio 11 - Particella 141 - Subalterno 7 >  
 Firmato DISTRALLO NEI GIUSEPPE SOTTILE  
 Firmato CA' FIRMA QUALIFICATA. Serial #: 225a98e123d86a93

Ultima planimetria in atti



Geom. Giuseppe FALCONE - FALCONE & BONAZZOLI Geom. Associati-

Galleria dei Fonditori N. 3 - 61122 PESARO (PU) -

Cod. fisc.: FLC GPP 66H3D L103J-P. Iva: 02596390415

Ph: +39 0721 1710655 - mobile ph: +39 348 4759294

E - mail: [falcone@arkarte.it](mailto:falcone@arkarte.it) PEC: [giuseppe.falcone@geopec.it](mailto:giuseppe.falcone@geopec.it)

ORIGINALE

ESECUZ. IMMOBILIARE N. 16/2025

**TRIBUNALE DI PESARO**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2025.**

**GIUDICE: Dott. Emanuele MOSCI**

**CUSTODE: Avv. LUCENTI Luca**

**CREDITORE: PURPLE SPV S.R.L. CF 04846340265 (Avv. BRUALDI Renato)**

**ESECUTATI:**

**LOTTO 2) ALLEGATO C.2**  
**DOCUMENTAZIONE RBANISTICA e CDU**

Pesaro, li 04/08/2025

Il Consulente Tecnico  
Geom. Giuseppe FALCONE



Comune di SAN COSTANZO  
Pesaro

## NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

### IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]  
nato a Palmi (RC) il 23 giugno 1929 ;  
tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire di un fabbricato ad uso civile abitazione,  
in questo Comune: catasto foglio 11 mappale N° 141 in località San Fortunato  
San Costanzo Via San Fortunato N° ;

Visti i disegni, il tipo di frazionamento e le planimetrie allegate alla domanda stessa ;

Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data ----- ;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 24/11/1967 ;

(1)

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 25/11/1967 ;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, d'igiene e di polizia urbana ;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150 ;

Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sui materiali da costruzione che verranno impiegati ;

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383 ;

Viste le disposizioni del Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia ;

Viste le leggi sulla prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547 ; 7 gennaio 1956, n. 164 ; 19 marzo 1956, n. 302 ;

Visto che copia del progetto, con i relativi calcoli statici delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, è stata depositata presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 16 novembre 1939, n. 2229 ;

Viste le norme di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, recante provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche ;

Vista l'autorizzazione del Genio Civile di -----  
in data ----- N. ----- di protocollo -----

Concede il proprio

## NULLA OSTA

al Signor [REDACTED]  
per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte

perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate :

- 1) - i diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori ;
- 2) - deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose e ad evitare, per quanto possibile, ogni incomodo che i terzi possono risentire dall'esecuzione dei lavori ;
- 3) - il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici ;
- 4) - per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale.

Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo ;

5) - se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizi pubblici deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso agli enti o imprese proprietarie per i provvedimenti del caso ;

6) - gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Dette lanterne debbono essere collocate in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui sono collocate ;

7) - l'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti ;

8) - l'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi con la presenza del Direttore dei Lavori ;

9) - è assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge ;

10) - dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 16 novembre 1939, n. 2229 sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato, nonchè le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, avente per oggetto « Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche » ;

11) - il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione ;

12) - se i lavori richiesti non vengono iniziati entro .....  
dal rilascio della licenza, questa si riterrà decaduta.

Alla presente si allega un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, munito di regolare visto.

Dalla Residenza municipale. 2 marzo 1968 196



IL SINDACO  
(Alfieri Vittorio)

Comune di SAN COSTANZO

Provincia di Pesaro e Urbino

Marca  
da bollo**LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI****IL SINDACO**

Visto la domanda del Sig. [REDACTED]

per essere autorizzato a costruire **ampliamento e trasformazione casa urbana ad edificio alberghiero.**  
in questo Comune al mapp. N.141,99/c F° Id via San Fortunato

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa ;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 16 agosto 1969 ;

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data \_\_\_\_\_ ;

Visto il parere favorevole dell' Ufficiale sanitario in data 16 agosto 1969 ;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali ;

Visto il capo IV. del titolo II della legge 17 agosto 1942, N. 1150 ;

Vista la denuncia relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato ;

Vista la legge Comunale e Provinciale ;

Visto il C. C. libro terzo, proprietà edilizia ;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530 ;

**AUTORIZZA**

il Sig. [REDACTED] ad eseguire i lavori di cui nella domanda, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene, e di polizia locale, in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell' arte, perchè l' opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo ;

nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate :

- 1). Siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi ;
- 2). L'opera dovrà essere eseguita conforme al progetto, se non ne vengano preventivamente richieste e autorizzate variamente.
- 3). Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie o gli spazi pubblici e deve osservare tutte le cautele atte ad evitare danni e molestia a persone e a cose, in particolare non intralciare il traffico.
- 4). Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.
- 5). Per eventuali occupazioni di aree pubbliche si deve ottenere speciale autorizzazione dei competenti uffici Comunali ; così pure per la costruzione della recinzione a confine col suolo pubblico per la immissione di scarichi nella fognatura comunale e per l'apertura di passi carrai su suolo pubblico.
- 6). Dovranno essere installati e mantenuti efficienti i cartelli e lumi per le segnalazioni diurne e notturne, secondo le vigenti norme, e quanto altro potrà occorrere a scopo di sicurezza delle persone e delle cose.
- 7). A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico.
- 8). Prima dell'uso dell'opera dovrà essere domandato ai competenti uffici comunali e ottenuta l'autorizzazione di abitabilità o agibilità.
- 9.) La presente autorizzazione decade qualora le opere relative non vengano iniziate entro sei mesi dalla data della medesima.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allega in restituzione, un esemplare vistato di ciascuno dei disegni presentati.

Dalla Residenza Municipale, li

25 SET. 1969



IL SINDACO



IL SINDACO

Vista la domanda in data 12/09/1986 (prot. n. 5986

presentata da [redacted]

1-01-84

IL SINDACO  
*[Signature]*

per ottenere il rilascio di concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori di ALBERGHIERO A CASA DI CIVILE ABITAZIONE

ricevuta della presente concessione

IL CONCESSIONARIO  
*Pandolfi*

in SAN COSTANZO visto che il richiedente ha titolo alla concessione quale PROPRIETARI

come risulta da COPIA ATTO ACQUISTO TERRENO E CERTIFICATO CATA

ANNOTAZIONI

ti notifica, pubblicazione all'albo, proroghe, volturazioni, ecc.)

- visti i pareri:
- della Unità Sanitaria Locale di FANO
- dell'Ufficio tecnico comunale in data
- della Commissione edilizia in data 23-10-1986 sess. n. 7/4
- visti i nulla-osta e pareri (1)

visto lo strumento urbanistico comunale

- visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;
- vista la vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistico-ed
- la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni,
- la legge 28 gennaio 1977, n.10 e successive modificazioni,
- la legge 28 febbraio 1985, n. 47;



di costruzione (3)

L. 316.600= Rive n. 126 del 25.03. 1987.

RILASCIA CONCESSIONE EDILIZIA A

(codice fiscale)

CRG GNB29H23G288M

TRASFORMAZIONE EDIFICIO ALBERGHIERO IN CASA DI CIVILE

MITAZIONE

foglio 11 mappale n. 141 - 256

atto da GEOM. TRIANI FLAVIO cod. fisc. TRN FLV47C14 HB09D

tavole che, vistate, si allegano alla presente concessione come parte integrante.

iniziati entro UN ANNO D

MMI

ere eseguiti nel rispetto del progetto e delle destinazioni d'uso approvate nonchè  
golamenti e prescrizioni di seguito riportate.

sente concessione.

Il rilascio della presente concessione non esime il concessionario dal munirsi ecc., da rilasciarsi da parte di altri Enti o Amministrazioni.

Il titolare della concessione è tenuto a comunicare al Comune, mediante lettere, il mancato rispetto del termine fissato per l'inizio dei lavori comporta la

Il concessionario è tenuto a chiedere con apposita istanza, durante lo scavo di dell'inizio della costruzione dei muri di elevazione, il tracciamento delle linee per quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione.

L'ultimazione dei lavori deve essere parimenti comunicata al Comune, nel caso di mancata ultimazione dei lavori nel termine prescritto, salvo il caso di prorogazioni, dovrà essere richiesta una nuova concessione per la parte non ultimata. Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere comunicati, se non già indicati nominativi del direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice; ogni successiva sostituitivamente comunicata.

Per tutta la durata dei lavori, il cantiere dovrà essere recintato e provvisto di: ricolore diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse). Tali segnalazioni dovranno essere mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile degli stessi.

Nel cantiere dovrà essere esposta, per tutta la durata dei lavori, in maniera ben visibile, la cazione delle opere in corso, degli estremi della concessione e dei nominativi del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in c.a., del costruttore e del direttore dei lavori.

- Nel cantiere dovranno essere conservati a disposizione delle autorità (comuni) la concessione edilizia completa degli elaboratori di progetto;
- eventuale progetto delle opere in c.a. depositato presso il Genio civile;
- il progetto dell'isolamento termico e la documentazione relativa all'impianto





...l'esecuzione dei lavori;

- Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni danno a persone e a cose;

- Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;

- Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'autorizzazione dell'ufficio comunale.

aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

- Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di autorizzazione dell'Ente competente;

- Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere montati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce a mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero della pubblica illuminazione stradale;

- L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e eventuali canoni precari ecc. che risultassero applicabili ad opere a tenore dei relativi regolamenti;

- L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo luogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;

- È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere detto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;

- Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni sulle conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture

potrà pretendere rimborsi o indennità, salvo quanto previsto da regolamenti;

15) - Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Esecuzione della presente concessione;

16) - Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere è tassativa e obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti di sua competenza;

17) - La presente concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondono a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

18) - È fatto obbligo di rispettare le prescrizioni dettate dalla legge n. 373 del 30 aprile 1976 e dal Regolamento di Esecuzione approvato con D.P.R. n. 1052 del 28 giugno 1977 e D.M. del 23 novembre 1982, relative al contenimento del consumo energetico.

## NORME ANTISISMICHE

L'esecuzione dei lavori relativi alla presente concessione - autorizzazione è subordinata al rispetto di quanto previsto dall'art. 17 della legge 2 febbraio 1974 n. 64, dal D.M. 3 marzo 1975 e dal D. M. 3 giugno 1981.



COMUNE DI **SAN COSTANZO**

PROVINCIA DI **PESARO E URBINO**

BOLLO

## AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

PRATICA N. 74/87

Data 21 dicembre 1987

### IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 17 dicembre 1987 dal Sig.:

**[REDACTED]**  
residente in SAN COSTANZO, Via SAN FORTUNATO, N. ....  
tendente ad ottenere l'autorizzazione di abitabilità e agibilità del fabbricato sito in questo Comune in  
Via SAN FORTUNATO, N. ...., edificato su terreno distinto a Catasto al foglio  
N. 11, mappale N. 141 -256, per la quale, in data 17/10/1987, venne  
rilasciata la concessione N. 74/87;

Vista la relazione-parere del Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale dalla quale risulta che l'opera è stata eseguita in conformità degli atti progettuali e, quindi, nel pieno rispetto delle norme regolamentari e di legge;

Vista la relazione-parere del competente Ufficio Sanitario che, accertato il rigoroso rispetto delle norme sanitarie di cui al T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni ed aggiunte nonché del locale regolamento d'igiene, ha espresso, sulla richiesta, parere favorevole;

Vista la ricevuta del versamento della tassa sulle Concessioni Comunali;

Vista la ricevuta di versamento dei diritti sanitari;

Dato atto che l'interessato ha prodotto la copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto (Art. 52 Legge n. 47/1985).

### AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge, l'abitabilità e agibilità del fabbricato sopra descritto composta da:

N. UNO piani, N. UNO appartamenti, N. 3 vani utili e N. 4 vani accessori.



IL SINDACO  
**LUCIANA NATALONI**