

STUDIO TECNICO
DE BIAGI GEOM. ENRICO

Via Cattaneo n.52 - 61121 Pesaro (PU)
Email: enricodebiagi@gmail.com

TRIBUNALE DI PESARO

Sezione Liquidazioni Fallimenti

Liquidazione Giudiziale n.16/23 [REDACTED]

Giudice delegato: dott. Lorenzo Pini

Curatore: dott. Enrico Frattini

RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI, CON DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE INDUSTRIALE OLTRE CIVILE ABITAZIONE E TERRENI AGRICOLI, SITI IN COMUNE DI PESARO, SUDDIVISI IN LOTTI QUALI:

LOTTO 1 - UN LABORATORIO IN VIA LAZIO N.9;

LOTTO 2 - UN LABORATORIO IN VIA LAZIO N.8;

- UNA CABINA ENEL, ANNESSA AD UN LABORATORIO ATTIGUO, SITA IN VIA LAZIO;

LOTTO 3 - UN OPIFICIO IN VIA TOSCANA N.35 ;

- UN APPARTAMENTO A CIVILE ABITAZIONE IN FABBRICATO SITO IN VIA TOSCANA N.35 ;

- UN OPIFICIO IN VIA SARDEGNA N.8 ;

- MANUFATTI A SERVIZIO DELL'OPIFICIO IN VIA SARDEGNA N.8 ;

- CINQUE LOTTI DI TERRENO AGRICOLO SITUATI LUNGO VIA SARDEGNA IN CORRISPONDENZA DELL'INCROCIO CON LA SOPRAELEVATA VIA SANDRO PERTINI.

DITTA PROPRIETARIA: [REDACTED] [REDACTED]

PREMESSE

A seguito di incarico ricevuto (istanza n.27/25) da parte del dott. Enrico Frattini in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale n.16/23 e successivamente autorizzato dall'illustrissimo Giudice dott. Lorenzo Pini, il sottoscritto geom. Enrico De Biagi con Studio Tecnico in Pesaro (61121), via Cattaneo n.52, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pesaro-Urbino – Urbino al n. 1815, redige la presente relazione di stima degli immobili, in oggetto indicati, di proprietà della [REDACTED] ed ubicati in Comune di Pesaro (PU) via Lazio civ. 8-9, via Sardegna civ. 8 e via Toscana civ. 35.

SOPRALLUOGO ED INIZIO OPERAZIONI

A seguito dell'incarico ricevuto e dopo aver raccolto copiosa documentazione urbanistico-catastale, il sottoscritto, unitamente alla Dott. Mara Massi per la curatela, ha potuto dare inizio alle operazioni peritali eseguendo i relativi sopralluoghi nelle Unità Immobiliari da stimare site in Comune di Pesaro e di seguito elencate e suddivise in n.3 LOTTI. Per quanto riguarda il LOTTO 3 si propone la vendita delle unità immobiliari sotto riportate in un unico lotto funzionale, che comprende due corpi di fabbrica collegati, un appartamento, alcuni manufatti e terreni pertinenziali, tutti aventi natura strumentale ad una futura attività che dovesse insediarsi.

LOTTO 1

In data 10.02.2026 alle ore 15:00 mi sono recato unitamente alla dott.ssa Mara Massi (per curatela) presso l'ampio laboratorio (D/1) con scoperto esclusivo, P. 665 sub.1, sito in via Lazio n. 9, ove ho provveduto ad effettuare misurazioni e scattare fotografie (**foto da 1 a 10**) dello stato dei luoghi. Il sopralluogo è avvenuto sia all'interno che all'esterno dell'immobile, che è risultato attualmente occupato dall'affittuario Società [REDACTED] in virtù di contratto di locazione in essere. Nel verbale (**allegato 1**) sono riportate le varie annotazioni rilevate, che saranno argomentate nei punti seguenti.

LOTTO 2

In data 12.02.2026 alle ore 15:00 mi sono recato unitamente alla dott.ssa Mara Massi (per curatela) presso il laboratorio (D1) con scoperto esclusivo, P. 876, sito in via Lazio n.8, dove ho proseguito le operazioni peritali provvedendo alle misurazioni e fotografie (**foto da 1 a 10**) dello stato dei luoghi. Il sopralluogo è avvenuto sia all'interno che all'esterno dell'immobile, che è risultato attualmente occupato dall'affittuario [REDACTED] sopralluogo è proseguito con l'accesso all'altra unità immobiliare consistente in una cabina elettrica Enel (D/1), P. 466 sub. 9, situata in altro opificio sito in via Lazio. Nel verbale (**allegato 2**) sono riportate le varie annotazioni rilevate che saranno argomentate nei punti seguenti.

LOTTO 3

In data 17.02.2026 alle ore 15:00 mi sono recato presso alcuni immobili, oggetto di

stima, riportati nel verbale **(allegato 3)** ed il giorno 05.05.2026 alle ore 11:00 ho concluso i sopralluoghi recandomi nell'ultimo immobile da visionare (abitazione), riportato nel verbale **(allegato 3')**. Di seguito si elenca la totalità degli immobili rilevati fabbricati e terreni:

- opificio (D7) con scoperto esclusivo ed uffici, P. 114 sub.3 sito in via Toscana n. 35;
- appartamento (ex custode) di civile abitazione (A2), P.114 sub. 2, posizionato al piano primo del fabbricato sito in via Toscana n.35;
- opificio (D7) con ampio scoperto esclusivo, P.115 sub.1, sito in via Sardegna n.8;
- manufatti (laboratori, depositi, tettoie etc.) a servizio dell'attività produttiva, P.115 sub. 7, siti in via Sardegna n.8;
- due frustoli di terreno agricolo, F.25 P. 901 e 899;
- tre frustoli di terreno agricolo, F.36 P. 694 – 514 – 374.

Tutte le particelle di terreno agricolo, sopra riportate, sono ubicate al di sotto della strada sopraelevata via Sandro Pertini.

L'ampia area produttiva ove insistono gli immobili da stimare, dista circa cinque chilometri dal centro storico di Pesaro ed è completamente edificata, la stessa è posizionata tra il fiume Foglia (che la circonda per metà) e via Sandro Pertini, non lontano dal Quartiere di Villa S. Martino.

Si è provveduto ad effettuare misurazioni e fotografie (**foto da 1 a 29 oltre aerofoto**) dello stato dei luoghi. Il sopralluogo è avvenuto sia all'interno che all'esterno degli immobili, che sono risultati attualmente liberi e senza alcuna attività al loro interno ad esclusione dell'appartamento (ex. Custode) ancora occupato, ma con provvedimento di liberazione del Giudice (allegato 3').

DATI IDENTIFICATIVI, DI CLASSAMENTO E DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI

Tenuto conto dell'ampio e complesso compendio immobiliare da stimare, il sottoscritto, dopo un'analisi puntuale delle unità immobiliari (alcune anche intercomunicanti) anche in considerazione della loro posizione, delle strutture di cui sono composte e della eventuale possibilità di divisione, ha ritenuto economicamente conveniente procedere alla suddivisione e vendita delle stesse in TRE distinti lotti.

Gli immobili oggetto di stima hanno i seguenti dati identificativi e di classamento e sono censiti al **Catasto Fabbricati e Terreni, nei Fogli 25 e 36 del Comune di Pesaro (PU) ed ubicati in via Lazio, via Toscana e via Sardegna:**

LOTTO 1 – UNA UNITA' IMMOBILIARE

– **FABBRICATO (LABORATORIO)**, identificato al F. 25 **Particella 665 sub. 1** - cat. D/1- zona cens.1- rendita euro 4.763,00, ubicato in via Lazio civ. n. 9 (PS1-T-1).

L'unità immobiliare sopra citata risulta di proprietà per 1/1 della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e descritta così come riportato nella visura storica, planimetria e mappa catastale (**allegato 1'**).

LOTTO 2 – UNA UNITA' IMMOBILIARE ED UNA CABINA ELETTRICA

- **FABBRICATO (LABORATORIO)**, identificato al F. 25 **Particella 876** - cat. D/1- zona cens. 1 - rendita euro 7.643,56, ubicata in via Lazio civ. n. 8 (PT-1).
- **CABINA ELETTRICA** identificata al F. 25 **Particella 466 sub. 9** - cat. D/1- zona cens. 1- rendita euro 134,28, ubicata in via Lazio (PT).

Le unità immobiliari sopra citate risultano di proprietà per 1/1 della [REDACTED] [REDACTED] e descritte così come riportato nelle visure storiche, planimetrie e mappe catastali (**allegato 2'**).

LOTTO 3 – QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI E CINQUE APPEZZAMENTI DI TERRENO

- **FABBRICATO (OPIFICIO)**, identificato al F. 25 **Particella 114 sub. 3** cat. D/7- zona cens.2- rendita euro 9.714,00, ubicata in via Toscana civ. n. 35 (PT);
- **APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE** identificato al F. 25 **Particella 114 sub. 2** cat. A/2- zona cens.2 – classe 1 – cons. n.8,5 vani – tot. mq. 210- escluse aree scoperte mq. 210 - rendita euro 658,48, ubicato in via Toscana civ. n. 35 (P1°);
- FABBRICATO (OPIFICIO)** identificato al F. 25 **Particella 115 sub. 1** cat. D/7- zona cens. 2 - rendita euro 11.258,76, ubicato in via Sardegna n. 8 (PT);
- **MANUFATTI**, attigui all'opificio di cui sopra identificati al F. 25 **Particella 115 sub. 7** cat. D/7- zona cens. 1 - rendita euro 4.238,00, ubicati in via Sardegna n. 8 (PT).

Terreni siti in via Sardegna

- **TERRENO** identificato al F. 25 **Particella 901** mq. 805 – Incolto/produttivo di classe U- reddito dom. euro 0,08 – reddito agr. euro 0,04;
- **TERRENO** identificato al F. 25 **Particella 899** mq. 70 – Pascolo di classe 1- reddito dom. euro 0,07 – reddito agr. euro 0,03;
- TERRENO** identificato al F. 36 **Particella 694** mq.2.784 – Incolto/produttivo di classe U - reddito dom. euro 0,29 – reddito agr. euro 0,14;
- **TERRENO** identificato al F. 36 **Particella 514** mq. 125 – Seminativo di classe 4 reddito dom. euro 0,48 – reddito agr. euro 0,58;
- **TERRENO** identificato al F. 36 **Particella 374** mq. 710 – Incolto/produttivo di classe U - reddito dom. euro 0,07 – reddito agr. Euro 0,04.

Le unità immobiliari sopra citate risultano di proprietà per 1/1 della [REDACTED] [REDACTED] e descritte così come riportato nelle visure storiche, planimetrie e mappe catastali (**allegato 3''**).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 - Laboratorio

Trattasi di fabbricato (LABORATORIO cat. D/1) identificato e censito al N.C.E.U. del Comune di Pesaro al F. 25 **Particella 665 sub. 1**, ubicato in via Lazio civ.9 (PS1-T-1) e posizionato all'interno di un lotto di terreno adibito in parte a scoperto esclusivo ed in parte a parcheggio ad uso pubblico non recintato e quindi con libero accesso.

L'edificio produttivo ha una forma a ventaglio ed è stato costruito negli anni settanta all'interno di un lotto di terreno quasi completamente recintato.

Nella parte frontale, ove insiste l'ingresso principale all'immobile, la recinzione è stata realizzata con un muretto in mattoni a vista con soprastante ringhiera in ferro, mentre

due lati del lotto hanno recinzione con muri in cemento e pannelli prefabbricati di altezza ml. 2 circa. L'ultimo lato è provvisto di un muretto basso con paletti in ferro e rete metallica plastificata.

Buona parte della recinzione sul fronte, ove insistono anche due cancelli in ferro scorrevoli carrabili ed un cancelletto in ferro per l'ingresso pedonale, si trova in cattivo stato di conservazione perché danneggiata dalle alberature d'alto fusto presenti nel lotto.

Va precisato che, una parte del lotto fronteggiante gli ingressi carrabili, è destinata a parcheggio pubblico e quindi privo di recinzione con manto di asfalto molto deteriorato.

L'unità immobiliare, di che trattasi, è costituita (catastalmente) da un singolo fabbricato composto:

- da un ampio laboratorio posizionato al piano terra con depositi, uffici e servizi igienici;
- da un piano primo, al di sopra della zona ingresso principale, comprendente due locali ad uso uffici con altezza di ml. 2,70, raggiungibile a mezzo scala in c.a. con ringhiera in ferro, pedate e alzate in marmo;
- da un piccolo vano in muratura e c.a., posto al piano seminterrato, destinato a centrale termica (attualmente vuoto) dell'altezza pari a ml. 2,50, raggiungibile attraverso una scaletta esterna.

L'ampio laboratorio ha gran parte della copertura a volta ribassata in latero-cemento con altezza di ml. 4,50 ai tiranti in acciaio e ml. 7,50 al colmo. Il manto di copertura della parte voltata è formato da pannelli ondulati in cemento amianto verniciati risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile il cui piano di manutenzione non è stato reperito. Si fa presente che nella porzione adibita ad uffici posta al PT sono state eseguite alcune lievi modifiche alle pareti, nell'area ingresso parte sx del capannone è stato realizzato un soppalco con struttura di ferro di forma rettangolare con scaletta laterale ed inoltre che all'interno al PT è stato ricavato uno spazio per uffici, al P1 sono depositati materiali vari.

La restante porzione di capannone ha la copertura piana realizzata con solaio in c.a. e soprastante guaina impermeabilizzante, l'altezza interna è di ml. 4,05 (altezza da progetto ml. 3,50), pertanto tale porzione di capannone risulta difforme ed inoltre alcune lievi modifiche sono state effettuate anche sulle bucatore esterne. Considerato che l'immobile presenta diverse difformità, la trattazione ed i costi per la regolarizzazione dell'immobile è rimandata al capitolo "OPERE ABUSIVE E COSTI PER LA LORO LEGITTIMAZIONE O RIMOZIONE".

Le strutture portanti verticali ed orizzontali sono in c.a. (pilastri e travi) mentre le pareti di tamponamento sono in mattoni faccia a vista al piano terra ed intonacate e verniciate al piano primo.

I pavimenti del laboratorio sono in piastrelle di gres., in diverse parti danneggiati mentre nei locali di servizio sono in ceramica come pure i rivestimenti, gli infissi sono in ferro e vetro.

Il capannone e tutti gli altri vani hanno un impianto di illuminazione costituito da neon e plafoniere, l'impianto di riscaldamento del laboratorio, che era garantito da vecchi ventilconvettori è ormai in disuso e non più funzionante, la zona uffici è asservita da pompe di calore installate dal proprietario, come dallo stesso dichiarato.

In aderenza alla parete retrostante del laboratorio si trova una piccola struttura in ferro con copertura in onduline oltre un deposito di forma rettangolare con strutture portanti in

ferro, tamponato in muratura con copertura in eternit, che è stato a suo tempo oggetto di sanatoria regolarmente rilasciata e ritirata dalla ditta proprietaria.

Nel lato sx del capannone sono presenti delle tettoie in aderenza, con struttura in ferro e copertura in pannelli sandwich delle quali non è stato possibile reperire alcun progetto che le legittimasse pertanto, la loro trattazione, è rimandata al capitolo "OPERE ABUSIVE E COSTI PER LA LORO LEGITTIMAZIONE O RIMOZIONE".

Il corpo uffici, realizzato al piano primo, ha strutture portanti in c.a. e tamponamenti in muratura intonacati e verniciati, i pavimenti sono in monocottura, i tramezzi in forati di laterizio intonacati e tinteggiati, gli infissi in alluminio con vetri e serramenti esterni, i servizi igienici hanno la tipologia delle apparecchiature igienico sanitarie simili a quelle a servizio del laboratorio. L'altezza interna di tali vani è di ml. 2,70.

I discendenti ed i bocchettoni per la regimazione delle acque piovane risultano in pvc e collegati, con una rete di scarico interrata, alla condotta comunale esistente nella via.

I vari servizi igienici, sono completi di sanitari e scarichi, i contatori delle utenze risultano posizionati nei pressi dell'ingresso principale.

Si fa inoltre presente che:

- le pompe di calore presenti negli uffici, tutti gli arredi, scaffalature, le partizioni interne degli uffici, macchinari, attrezzature e materiali depositati all'interno ed all'esterno dell'immobile oltre l'impianto antincendio con estintori, sono di proprietà del conduttore, pertanto lo stesso provvederà a rimuoverli contestualmente alla liberazione dell'immobile come riportato nel verbale di sopralluogo;
- tutta la nuova struttura a due piani, con soppalco oltre la scala, è stata realizzata con telai di ferro e vetro per necessità produttive senza autorizzazione comunale e la stessa, essendo di proprietà del conduttore dovrà, come da verbale, essere smontata e prelevata al momento della liberazione dell'immobile.

L'affittuario mi ha esibito solo il verbale di verifica dell'impianto elettrico dell'opificio, non risultando altre certificazioni.

Nel corso del sopralluogo è stato inoltre rilevato che:

- nel corpo laboratorio (area ingresso) sono state notate alcune crepe a soffitto e a parete oltre ad infiltrazione di acqua meteorica (zona uffici e laboratorio) proveniente dalla copertura che non garantisce più la normale tenuta all'acqua.

Risulta urgente (come anche emerso dalla corrispondenza tra l'affittuario e il curatore) un intervento di risanamento, per bloccare il peggioramento delle condizioni di degrado delle suddette strutture.

Come già evidenziato in precedenza, per limitare i danni alle strutture della recinzione prodotti da alcuni grossi alberi presenti nello scoperto, occorrerà intervenire con lavorazioni adeguate.

In conclusione, tenuto conto di tutte le problematiche e vizi sopra evidenziati, della data di costruzione dell'immobile (anni 70), e dell'attuale utilizzo, si può affermare che nel complesso l'unità immobiliare a destinazione produttiva si trova in normale stato di conservazione.

LOTTO 2 – Laboratorio e Cabina Elettrica

Trattasi di fabbricato (LABORATORIO cat. D/1) con ingresso su via Lazio civ.8, identificato e censito al N.C.E.U. del Comune di Pesaro al F. 25 **Particella 876**, (PT-1) e posizionato in testa ad una schiera di capannoni.

L'ampio laboratorio si sviluppa al piano terra in un fabbricato composto da tre capannoni intercomunicanti di forma rettangolare, con lunghezze a scalare. Gli ingressi, pedonale e carrabile, si trovano su via Lazio come anche i contatori (acqua e gas) alloggiati nella recinzione lungo la via. Si precisa che nel vano contatori sono presenti anche quelli a servizio dei capannoni confinanti.

I tre capannoni comunicanti con destinazione produttiva, attualmente ospitano alcune attrezzature di proprietà della [REDACTED] che opera anche nel capannone adiacente. In una parte del capannone, lato strada al piano primo, è stato realizzato un corpo destinato ad esposizione, uffici con terrazza e servizi. Tale piano è raggiungibile a mezzo di scala in c.a. e di ascensore di ampie dimensioni.

Il fabbricato produttivo è stato realizzato negli anni novanta in un lotto di forma trapezoidale completamente recintato.

Lungo tutto il lato retrostante del fabbricato è stato realizzato un vano di lavoro e deposito con strutture portanti in ferro lavorato e tamponamento con pannelli sandwich, con copertura ad una falda inclinata. Tale struttura, non essendo supportata da alcuna autorizzazione comunale, dovrà essere rimossa e smaltita, la trattazione è rimandata al capitolo "OPERE ABUSIVE E COSTI PER LA LORO LEGITTIMAZIONE O RIMOZIONE".

L'unità immobiliare, di che trattasi, è catastalmente rappresentata da:

- un ampio laboratorio posizionato al piano terra dell'altezza di ml. 5,45 avente strutture portanti (pilastri e travi) in c.a. prefabbricato, come anche le pareti perimetrali, la copertura avente struttura ad archi ribassati è provvista di lucernari ed è stata oggetto di recente sistemazione con installazione di lamiera grecata. I portoni di ingresso ai capannoni sono in ferro e pannelli a scorrere, gli infissi in alluminio e vetro, il pavimento in cemento liscio del tipo industriale. Le uscite di sicurezza sono provviste di porte con maniglione antipanico, l'impianto elettrico è garantito da neon a soffitto;
- una zona ingresso e servizi igienici posizionata al piano terra nella parete fronteggiante la strada, realizzata con tramezzi in forati intonacati e tinteggiati e solaio piano in c.a. prefabbricato. Si fa presente che una delle pareti ad L di tale corpo in prossimità del vano ascensore, è stata demolita per esigenze legate all'attività e dovrà essere ricostruita per adeguarsi alle normative vigenti di carattere igienico-sanitarie. Gli infissi sono in alluminio e vetro ed i servizi igienici completi di apparecchi idro-sanitari, l'ampio ascensore, con capacità di 46 persone, ha una portata di kg. 3.500 marca "Bulgherini Ascensori", funzionante e con ultima visita di manutenzione ordinaria del 17/04/2026;
- un ampio locale esposizione posto al piano primo, collegato all'ingresso sottostante mediante scala interna composta da pedate ed alzate in c.a., le strutture portanti sono del tipo prefabbricato come quelle del laboratorio, ma con copertura costituita da solaio piano in c.a. e laterizio, con soprastante guaina impermeabilizzante. Tale locale dispone di un ampio terrazzo del tipo a tasca. All'interno il pavimento è costituito da doghe immaschiate in laminato finto parquet, con impianto di illuminazione a neon nel soffitto ed il riscaldamento con ventilconvettori.

Nel corso del sopralluogo è stato inoltre rilevato quanto segue:

- ampie tracce di infiltrazioni di acqua meteorica nel soffitto del laboratorio, della sala esposizione e degli uffici che oltre a procurare gravi danni alle strutture murarie allagano i pavimenti degli ambienti dei due piani ed il laboratorio;
- ampie infiltrazioni di acqua in corrispondenza del terrazzo del piano primo, attualmente in stato di abbandono con guaina deteriorata, tessuto e non tessuto lesionato oltre ghiaia ammucchiata nel piano di calpestio.

Inoltre è stato accertato che:

- nella sala esposizione è stato ricavato, mediante divisorio in forati e installazione di porta, un wc ad angolo sul retro del vano ascensore, mentre nella parte opposta di detta sala è stato ricavato un locale ufficio, sempre mediante un'altra parete divisoria e senza titolo abitativo;
- alcune bucatore sulle pareti perimetrali dell'opificio hanno subito delle modifiche non legittimate da pratiche edilizie.

Per tali opere rilevate non legittimate occorrerà predisporre una sanatoria edilizia e la loro trattazione è rimandata al capitolo "OPERE ABUSIVE E COSTI PER LA LORO LEGITTIMAZIONE O RIMOZIONE".

Lungo tutta la linea di confine, del capannone di che trattasi, con l'altro immobile, ove opera la ditta della soc. [REDACTED] non è presente alcuna parete divisoria tra i pilastri che delimiti le due proprietà. Sul posto è presente esclusivamente un'ampia parete REI a tutta altezza realizzata nel capannone confinante, con alcune ampie aperture funzionali all'attività. Pertanto il nuovo acquirente dovrà realizzare a sue spese una parete per tutta la lunghezza ed altezza sul lato confinante con il capannone distinto con la particella 466 per delimitare l'attività e la proprietà come descritto nel catastale, nel valore al mq. dell'immobile si terrà conto di tale carenza.

In aderenza alla parete REI sopra citata, a metà del capannone, è stato realizzato un ambiente ad uso ufficio con struttura in ferro e tamponamenti in vetro che dovrà essere rimosso e smaltito in quanto non legittimato. La trattazione ed i costi di tali interventi è rimandata al capitolo "OPERE ABUSIVE E COSTI PER LA LORO LEGITTIMAZIONE O RIMOZIONE".

L'energia elettrica necessaria alla produzione dell'attività industriale in argomento, proviene dalla cabina elettrica limitrofa (part. 466 sub.9 antistante all' area urbana sub.15) e viene distribuita a mezzo di Blindosbarre (sistema di distribuzione elettrica composto da conduttori isolati e protetti all'interno di un involucro metallico) posizionate a parete e con sviluppo anche nelle corsie centrali. Come riportato nel verbale di sopralluogo allegato, tali impianti dovranno essere rimossi a cura e spese della Società utilizzatrice con ripristino dello stato dei luoghi.

In conclusione, tenuto conto di tutte le problematiche e vizi sopra evidenziati, del periodo costruttivo (fine anni 90), dell'attuale utilizzo del bene si può affermare che, nel complesso, l'unità immobiliare a destinazione produttiva si trova in discreto stato di conservazione.

Trattasi di Cabina Elettrica (cat. D/1) identificata e censita al N.C.E.U. del Comune di Pesaro al F. 25 **Particella 466 sub.9** ubicata in via Lazio, posizionata al piano terra di un fabbricato (capannone) di altrui proprietà a circa una trentina di metri dall'opificio, oggetto di stima, con fronteggiante area urbana sub.15 .

L'unità immobiliare è meglio individuata e definita come cabina elettrica Enel a servizio dei fabbricati produttivi limitrofi, e la stessa, ha struttura in muratura risalente all'epoca di costruzione dell'opificio. Come detto, tale cabina, ha accesso autonomo dall'area urbana ed anche a mezzo di una porta laterale, dalla quale si accede ai trasformatori posti all'interno del sub.14, con servitù di passaggio. La cabina riceve corrente ad una potenza di 20.000 Volt che viene ridotta mediante detti trasformatori posizionati in piccoli vani posti nel sub 14, per poi essere utilizzata dalle attività.

Si fa presente che il titolare della [REDACTED] (confinante), ha dichiarato - come riportato anche da verbale di sopralluogo - che, il trasformatore attualmente in uso dai subalterni 466 sub.14 e 876, risulta essere di sua proprietà pertanto il futuro acquirente dovrà, a sue spese, acquistare un nuovo impianto per poter utilizzare la corrente disponibile in media tensione. Di tale mancanza se ne terrà conto nella formulazione del prezzo al mq. dell'immobile.

Per i motivi sopra esposti, la cabina elettrica non sarà oggetto di stima in quanto, inclusa nel valore complessivo degli immobili che utilizzano tale vano tecnico.

LOTTO 3 – comprende due opifici, un appartamento di civile abitazione, manufatti vari oltre terreni sotto elencati.

UN OPIFICIO cat. D/7 identificato e censito al N.C.E.U. del Comune di Pesaro al F. 25 **Particella 114 sub.3** ubicato in via Toscana civ. n.35, che si sviluppa su un piano (PT) con tre lati fronteggianti uno scoperto esclusivo ed uno a confine con altro capannone.

L'unità immobiliare, che comprende un ampio opificio a due arcate a destinazione produttivo oltre ad un corpo attiguo destinato ad uffici e servizi igienici, è posizionata alla testa di una serie di capannoni simili che si sviluppano lungo le vie Toscana e Sardegna, con accessi sia pedonali che carrabili. Si precisa che le particelle 520-526 presenti nella planimetria catastale, ove insistono alcuni accessi, corrispondono ad un tratto di via Toscana.

L'ampio capannone risulta collegato su fianco ad un altro opificio (Part.115). Si fa presente che la linea di confine delle due proprietà, sul posto, non è materialmente rilevabile in quanto non esiste alcun muro o linea divisoria visibile, di fatto l'attività produttiva si sviluppava su tutto il complesso senza delimitazioni.

Sul retro del capannone, è stato rilevato in aderenza per tutta la lunghezza e comunicante, un ampio volume avente struttura portante sia verticale che orizzontale in acciaio e pannelli in copertura. Inoltre, sul prolungamento dello stesso, è stata realizzata un'altra porzione di copertura delle caratteristiche del tutto simili a quella sopra descritta, per la chiusura di una area posta fra due capannoni. Tali manufatti, non risultano legittimati da alcuna pratica edilizia e pertanto, la loro trattazione è rimandata al capitolo "OPERE ABUSIVE E COSTI PER LA LORO LEGITTIMAZIONE O RIMOZIONE".

L'ampio laboratorio ha strutture portanti prefabbricate in c.a. (travi e pilastri) coperto con due volte ribassate dell'altezza alla trave di ml. 4,30, di forma rettangolare con diversa lunghezza. Le pareti perimetrali sono tamponate con murature intonacate ed al di sopra con vetrate verticali in ferro in parte apribili.

Il manto di copertura è costituito da pannelli ondulati in eternit, la stessa è completa di canali di gronda e discendenti.

Il pavimento interno è in cemento del tipo industriale e nel perimetro sono posizionate serrande scorrevoli in ferro per gli ingressi carrabili.

In testa a detto capannone, sono presenti all'interno due w.c. e due cabine per impianti, con scala in ferro.

All'esterno, lato via Sardegna, è stata rilevata una cabina Enel, presente anche nei progetti e nelle planimetrie catastali, con passaggio pedonale fino alla strada per l'accesso degli addetti.

Limitrofa alla stessa si trova una tettoia in ferro e pannelli sandwich non legittimata da alcuna pratica edilizia e pertanto, la sua trattazione è rimandata al capitolo "OPERE ABUSIVE E COSTI PER LA LORO LEGITTIMAZIONE O RIMOZIONE".

Per quanto riguarda l'area parcheggio a servizio del pubblico (prevista nei progetti) posta in corrispondenza della curva in via Toscana, si fa presente che la stessa, ha i confini con la strada che non risultano visibili in quanto mancanti di segnaletica orizzontale.

Come già fatto cenno, attigua al capannone, è stata realizzata una palazzina di due piani (uffici e servizi PT – abitazione P1) con ingresso su via Toscana comprendente uffici, servizi igienici e ripostigli collegati con il laboratorio a mezzo di un ampio corridoio.

All'interno, gli uffici hanno pavimenti galleggianti, mentre i rivestimenti e pavimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica e sono asserviti da apparecchi igienici sanitari e rubinetterie.

Le pareti sono del tipo componibile anche con vetrate e la loro distribuzione risulta essere lievemente difforme rispetto al progetto approvato, pertanto la loro trattazione è rimandata al capitolo "OPERE ABUSIVE E COSTI PER LA LORO LEGITTIMAZIONE O RIMOZIONE".

L'impianto di riscaldamento è composto da ventilconvettori ma, essendo la struttura non più utilizzata da tempo, tale impianto come anche tutti quelli presenti nel complesso sono in stato di abbandono e quindi con funzionalità compromessa.

Si fa presente che al P1 del corpo uffici sopra descritto, è stato realizzato un appartamento censito con altro subalterno (sub.2), che sarà di seguito descritto.

Si segnala inoltre che, una parte dello scoperto esclusivo più specificatamente quello fronteggiante la palazzina con gli uffici, è delimitata da muretti in c.a. con soprastante cancellata in ferro lavorato. In tale area sono presenti alcuni alberi (pini e abeti) che fungono da barriera contro il rumore causato dal traffico veicolare.

In conclusione, tenuto conto di tutte le problematiche e vizi sopra evidenziati, del periodo costruttivo (anni 70), dell'attuale inutilizzo del bene si può affermare che, nel complesso, l'unità immobiliare a destinazione produttiva si trova in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

UN APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE cat.A/2, posizionato al piano primo (h. 2,70) in un fabbricato di due piani fuori terra, identificato e censito N.C.E.U. al F. 25 **Particella 114 sub. 2** ed ubicato in via Toscana civ. n. 35 (P1+soffitta) e posto in aderenza al capannone.

Detto fabbricato è di forma rettangolare ed ha strutture portanti verticali e orizzontali miste in c.a. con murature perimetrali in laterizio da due teste intonacate e tinteggiate di bianco mentre, i marcapiani dei solai e pilastri, sono colorati marrone. Le finestre e

persiane del P1 e Sottotetto sono in legno, la scala interna è in c.a. con ringhiere in ferro e gradini in marmo, la stessa conduce anche al piano soffitta. La copertura risulta a due falde con tegole in copertura. Le grondaie ed i discendenti sono in pvc. collegati alla rete pubblica esistente nella strada. L'accesso alla palazzina (uffici + abitazione) avviene a mezzo di un cancelletto posto su via Toscana che conduce ad un ampio scoperto riportato nella planimetria come esclusivo al sub. 3.

L'appartamento è composto, nella zona giorno, da un'ampia sala e cucina/pranzo complete di due camini, collegate a mezzo portefinestre ad un ampio terrazzo, tamponato sul fianco con infissi in alluminio completi di vetri. Tale chiusura non è riportata nel progetto approvato, pertanto tali infissi dovranno essere rimossi e smaltiti. La trattazione ed i costi di tale intervento è rimandata al capitolo "OPERE ABUSIVE E COSTI PER LA LORO LEGITTIMAZIONE O RIMOZIONE".

La zona notte si compone oltre che di tre camere ed un rip., di un bagno e di un wc.

I pavimenti e battiscopa sono in monocottura nella zona giorno mentre in parquet nelle camere, quelli dei servizi igienici sono in ceramica come i rivestimenti, le porte interne sono in legno, l'abitazione è asservita dall'impianto di illuminazione, acqua e gas allacciati alla rete pubblica, l'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia murale posta nel ripostiglio con libretto e regolarmente revisionata e radiatori in ghisa distribuiti nei vari locali.

Tenuto conto che attualmente l'abitazione è occupata senza titolo e che sulla stessa è in atto una procedura esecutiva, il G.I. in data 17.12.2025, ha disposto la liberazione dell'u.i..

Come già detto, al piano superiore dell'abitazione insiste un sottotetto a destinazione accessoria, collegato da scala interna in marmo. Originariamente il sottotetto era composto da due volumi divisi da una parete centrale portante, negli anni, lo stesso è stato diviso con tramezzi in muratura intonacati, con infissi in legno ed all'interno sono stati realizzati anche una cucina, una lavanderia ed un bagno, tali modifiche non sono mai state legittimate a livello urbanistico.

Gli ambienti sono provvisti di impianto di riscaldamento collegato a quello dell'abitazione ma con altra caldaia e radiatori. Di tale caldaia non è stato possibile reperire alcuna documentazione. I contatori di luce e acqua dell'abitazione e sottotetto si trovano lungo la via Sardegna mentre, quello del gas, è posizionato in via Lazio nei pressi dell'opificio.

L'altezza interna dei vani risulta essere ml. 1,34 la minima e ml.2,63 la massima mentre nel progetto l'altezza minima risultava essere di ml.1,20 e massima ml. 2,75. La lieve differenza nelle altezze dovrà essere sanata a livello urbanistico come anche le modifiche interne del sottotetto ed i due velux non previsti e né legittimati. Per la trattazione ed i costi di tale sanatoria si rimanda al capitolo "OPERE ABUSIVE E COSTI PER LA LORO LEGITTIMAZIONE O RIMOZIONE".

In conclusione, tenuto conto di tutte le problematiche e vizi sopra evidenziati, del periodo costruttivo (anni 80), dell'attuale inutilizzo del bene si può affermare che, nel complesso, l'unità immobiliare a destinazione abitativa si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione.

UN OPIFICIO cat. D/7 identificato e censito al N.C.E.U. del Comune di Pesaro al F. 25 **Particella 115 sub.1**, con ingresso in via Sardegna civ.8, che si sviluppa su un piano (PT) con tre lati fronteggianti un ampio scoperto esclusivo ed uno a confine con altro capannone (particella 115), oltre cabina elettrica, locali ad ufficio e servizi igienici, depositi e tettoie.

La forma del complesso industriale risulta irregolare in quanto, la realizzazione dello stesso, è avvenuta nel tempo in base alle esigenze aziendali.

La parte originaria di tale complesso produttivo comprende due ampi capannoni con strutture portanti (verticali – orizzontali) in c.a., con pilastri e travi in c.a. oltre solaio di copertura a volte ribassate dell'altezza alla trave di ml. 4,30 e tiranti in acciaio. Un manto di copertura in lastre ondulate di eternit protegge la struttura. Si fa presente che uno dei pilastri in c.a. dei capannoni, precisamente quello posto a monte lato Fiume Foglia, risulta lesionato e deformato presumibilmente per un urto ricevuto da un mezzo, pertanto necessita di intervento di ripristino (foto 16- Lotto 3).

Le pareti perimetrali sono tamponate con murature intonacate ed al di sopra vetrate verticali con telaio in ferro in parte apribile.

In testa ad uno dei due capannoni sono stati realizzati dei locali ad uso ufficio oltre servizi igienici e spogliatoi, con pareti divisorie ed infissi in alluminio, l'altezza interna dei locali è di ml.3,50.

Come già detto, i due capannoni sono collegati ad una porzione di un opificio che si sviluppa anche su altra particella. Tale porzione, ha copertura a due falde e capriate in ferro con lucernari longitudinali, pannelli di eternit il tutto risalente all'epoca di costruzione, la linea di proprietà, che attraversa tale capannone in corrispondenza del mapp.114 sub.3 confinante, sul posto non è rilevabile. Di fatto, l'attività produttiva, si sviluppava su tutto il complesso senza limitazioni. Due ampie aperture con porte scorrevoli in ferro si trovano sul fronte del capannone, una sulla particella 114 sub.3 ed una sulla particella in argomento.

Nel lato Fiume Foglia, è stato rilevato un deposito in aderenza al complesso produttivo, composto da una struttura mista in acciaio e pannelli coibentati ed isolanti in copertura. Tale ampliamento, avvenuto per gradi nel tempo, ha una copertura non uniforme cioè con diverse altezze e pendenze.

Un'ampia apertura collega il deposito con un'area di carico per i camion, protetta da una serie di tettoie.

Completa il complesso industriale un ulteriore ampio deposito del tutto simile a quello già descritto in precedenza ma di più attuale realizzazione, con all'interno due piccoli w.c. ed un antibagno. Adiacente a detto deposito è presente una zona di carico protetta dalle tettoie sopra descritte, lo stesso ha pavimentazione interna in cemento e tre lati che si affacciano sull'ampia corte.

Sul fronte, lato via Sardegna, è presente una cabina Enel e due cabine per impianti composte da tre volumi in muratura, con passaggio pedonale di collegamento dalla via.

In conclusione, tenuto conto di tutte le problematiche e vizi sopra evidenziati, del periodo costruttivo (anni 70), dell'attuale inutilizzo del bene si può affermare che, nel complesso, l'unità immobiliare a destinazione produttiva si trova in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

LABORATORI-TETTOIE-CABINE ENEL cat. D/7 identificati e censiti al N.C.E.U. del Comune di Pesaro al F. 25 **Particella 115 sub.7** ubicati in via Sardegna civ.8 – (PT), posizionati all'interno dello scoperto censito congiuntamente alla particella 115 sub.1 sopra argomentata e costituiti da laboratori, tettoie e cabine Enel.

Occorre premettere che gran parte degli immobili, sotto descritti e censiti con il sub.7 (riportati nella planimetria catastale con le lettere sotto indicate), non risultano legittimati da pratiche edilizie, in particolare:

- **(A) laboratorio (opera non legittimata da rimuovere).** Trattasi di porzione dell'ampio deposito realizzato sul retro del capannone, con struttura verticale in acciaio e copertura in capriate di ferro e pannelli sandwich, con pavimentazione in cemento;
- **(B) tettoia (opera non legittimata da rimuovere).** Trattasi di piccola tettoia sul fronte (lato via Sardegna) con strutture in legno e copertura ad una falda con pannelli sandwich, dell'altezza variabile ad unica falda;
- **(C) tettoia (opera non legittimata da rimuovere) e due cabine per impianti elettrici (legittimate).** La tettoia ha la struttura in ferro con pannelli in copertura, totalmente aperta e ad una falda inclinata mentre, per quanto riguarda le cabine per alloggiamento impianti, si tratta di strutture in muratura con infissi in ferro e copertura piana in c.a., a servizio dei laboratori pertanto non oggetto di stima;
- **(D) due tettoie (una non legittimata da rimuovere lato via Sardegna, ed una regolare lato Fiume Foglia).** La tettoia lato via Sardegna (da rimuovere) ha struttura autonoma in acciaio e pannelli sandwich con copertura piana e pavimento in cemento mentre, mentre la tettoia lato Fiume Foglia (legittimata), ha una struttura in acciaio agganciata ai capannoni esistenti, con copertura a traliccio ad una falda completa di pannelli sandwich. Il pavimento risulta essere del tipo industriale in cemento;
- **(E) laboratorio esterno (opera non legittimata da rimuovere).** Trattasi di due corpi di fabbrica con altezze diverse, posizionati in aderenza al laboratorio part.115 sub.1. I due corpi di fabbrica (da rimuovere) hanno strutture in muratura con finestrature continue e copertura in pannelli sandwich con leggera pendenza;
- **(F) tettoie (opere non legittimate da rimuovere).** Le tettoie hanno strutture ed altezze varie, in parte in ferro con pannelli in copertura sandwich ed in parte in legno, aperte su più lati e a falde inclinate. Le stesse (da rimuovere) risultano accostate alla linea di confine lato Fiume Foglia e utilizzate nel tempo come depositi di materiale.

Dall'esame delle varie concessioni edilizie prelevate dagli uffici del Settore Urbanistica del Comune di Pesaro si è potuto accertare che, la realizzazione della quasi totalità dei manufatti più specificatamente la (A), (B), (parte della C e della D), la (E) e la (F), non risultano supportate da alcuna autorizzazione comunale, pertanto le stesse dovranno essere smontate e smaltite. Per la trattazione si rimanda al capitolo "OPERE ABUSIVE E COSTI PER LA LORO LEGITTIMAZIONE O RIMOZIONE". Si segnala inoltre che, con la rimozione di tali tettoie alcune porzioni dei laboratori resteranno prive sia di copertura che di pareti pertanto, il futuro acquirente dovrà provvedere, a sue spese, alla chiusura di tali zone. La formulazione del prezzo al mq. finale degli immobili terrà conto di questa incompletezza.

TERRENI che si sviluppano tutti lungo via Sardegna, a confine con la Particella 115 ed oltre fino a sotto il cavalcavia della strada Sandro Pertini.

Gli stessi risultano così identificati:

- al F. 25 **Particella 901**, lotto di TERRENO di mq. 805, trattasi di parte dello scoperto fuso con la part.115, lo stesso ha forma triangolare e si estende fino a sotto il cavalcavia, in una parte dell'area (lato fiume Foglia) è stata realizzata una porzione di tettoia in ferro e pannelli sandwich, che dovrà essere smontata in quanto non legittimata a livello urbanistico;

- al F. 25 **Particella 899**, lotto di TERRENO di mq. 70, trattasi di piccolo frustolo triangolare facente parte dello scoperto fuso con la part.901, in una parte dell'area (lato fiume Foglia) è stata realizzata una porzione di tettoia in ferro e pannelli sandwich, che dovrà essere smontata in quanto non legittimata a livello urbanistico;

- al F. 36 **Particella 694**, lotto di TERRENO di mq.2.784, trattasi di lotto di forma trapezoidale facente parte dello scoperto, recintato lato via Sardegna con paletti e rete e si estende fino a sotto il cavalcavia ed oltre. Al suo interno risultano presenti quattro piccole particelle di altrui proprietà che identificano i quattro piloni che sorreggono la sopraelevata;

- al F. 36 **Particella 514**, lotto di TERRENO di mq. 125, trattasi di piccolo frustolo triangolare posto su via Sardegna, facente parte dello scoperto fuso con la part.694, recintato con paletti e rete dalla via;

- F. 36 **Particella 374**, lotto di TERRENO di mq. 710, trattasi di lotto di terreno triangolare che si estende esclusivamente oltre il cavalcavia, ha due lati recintati sia verso la strada che verso la part.1040.

Come detto, gran parte dei terreni risultano collegati allo scoperto utilizzato dall'attività industriale ora non più in essere, al momento si trovano in gran parte con fondo in stabilizzato, ricchi di vegetazione spontanea con diversi materiali di risulta giacenti.

ATTI DI COMPRAVENDITA E GRAVAMI SUGLI IMMOBILI

Sugli immobili da stimare (fabbricati e terreni) di proprietà per 1/1 della [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] risultano stipulati i seguenti atti:

fabbricati

LOTTO 1

(Particella 665 sub.1)

- atto di compravendita notaio Marchionni Enrico di Pesaro (PU) n. 560353 di rep. del 07.03.2006 (**allegato 1''**);

- atto di locazione, scrittura privata in data 09.08.2012 ed atto integrativo del 01.04.2022, con la ditta [REDACTED] [REDACTED] (**allegato 1'''**).

LOTTO 2

(Particella 876)

- atto di compravendita notaio Baldassarri Massimo di Maiolati Spontini (AN) n. 20400 di rep. del 18.05.2009 (**allegato 2''**);

- atto di locazione, scrittura privata in data 08.09.2008 (**allegato 2'''**) alla ditta [REDACTED] [REDACTED] scaduto e prorogato fino al 07.09.2026 come da disdetta ordinaria del curatore in data 04.09.2025.

(Particella 466 sub.9) (non oggetto di stima)

- atto di compravendita notaio Marchionni Enrico di Pesaro (PU) n. 568926 di rep. Del 19.05.2008 (visura catastale).

LOTTO 3

(Particella 114 sub. 2)

- atto di compravendita notaio Zaccarelli Enrico di Pesaro (PU) n. 251047 di rep. Del 09.07.1986 (visura catastale);

- atto di compravendita notaio Marchionni Enrico di Pesaro (PU) n. 572475 di rep. Del 01.10.2009 **(allegato 3''')**;

(Particella 114 sub.3)

- atto di compravendita notaio Marchionni Enrico di Pesaro (PU) n. 572475 di rep. del 01.10.2009, immobile al momento non in attività;

(Particella 115 sub. 1)

- atto di compravendita notaio Zaccarelli Enrico di Pesaro (PU) n. 176.101 di rep. del 11.11.1976, immobile originario (part.115) **(allegato 3''')**;

- Variazione del 29.02.2000 in atti dal 29.02.2000 – Ampliamento (n.B00694.1/2000);

(Particella 115 sub. 7)

- Variazione del 21.10.2015 Pratica PS 0094212 in atti dal 21.10.2015 – Dichiarazione UIU Art. 19 DL 78/10 (n.20297.1/2015) (visura catastale);

terreni

(F.25 Particella 901)

- Frazionamento del 06.07.1999 in atti dal 06.07.1999 (n.2079.2/1999);

(F.25 Particella 899)

- Frazionamento del 06.07.1999 in atti dal 06.07.1999 (n.2079.2/1999);

(F.36 Particella 694)

-Frazionamento del 22.06.2007 Prat. PS 0214633 in atti dal 22.06.2000 (n.214633.1/2007);

(F.36 Particella 514)

- atto notaio Zaccarelli Francesco di Pesaro n. 26695 del 03.10.1988;

(F.36 Particella 374)

- atto notaio Zaccarelli Francesco di Pesaro n. 26695 del 03.10.1988.

Nel contempo, attraverso le **ispezioni ipotecarie** sugli immobili oggetto di stima, sono stati desunti i seguenti gravami:

fabbricati

LOTTO 1

(Particella 665 sub.1)

1. TRASCRIZIONE del 18/11/2004 - Registro Particolare 9627 Registro Generale 18262 Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 27306/7005 del 08/11/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 08/03/2006 - Registro Particolare 1916 Registro Generale 3803 Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Repertorio 559974/18123 del 27/02/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 11/03/2006 - Registro Particolare 2039 Registro Generale 4006 Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Repertorio 560353/18156 del 07/03/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 11/03/2006 - Registro Particolare 1075 Registro Generale 4007

Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Repertorio 560354 del 07/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

5. ISCRIZIONE del 30/06/2021 - Registro Particolare 1363 Registro Generale 9187

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 223 del 03/03/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. TRASCRIZIONE del 25/09/2023 - Registro Particolare 7924 Registro Generale 11065

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 8415 del 10/10/2023

*** NOTA RETTIFICATA

7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 10/10/2023 - Registro Particolare 8415 Registro

Generale 11783 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7924 del 2023

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1238 del 13/02/2024

8. Rettifica a TRASCRIZIONE del 13/02/2024 - Registro Particolare 1238 Registro

Generale 1688 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8415 del 2023

Le formalità sopra elencate sono consultabili come allegato (allegato 1''').

LOTTO 2

(Particella 876)

1. ISCRIZIONE del 01/10/1996 - Registro Particolare 1386 Registro Generale 8307

Pubblico ufficiale D'OVIDIO GABRIELE Repertorio 50509 del 19/09/1996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2003 del 30/11/1996 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 2040 del 03/11/2000 (CANCELLAZIONE TOTALE)

(Particella 466 sub.9)

1. TRASCRIZIONE del 10/12/1999 - Registro Particolare 7832 Registro Generale 13780

Pubblico ufficiale STAME FEDERICO Repertorio 43341 del 26/11/1999

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

2. TRASCRIZIONE del 07/02/2000 - Registro Particolare 1108 Registro Generale 1713

Pubblico ufficiale STAME FEDERICO Repertorio 43526 del 21/01/2000

ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

3. TRASCRIZIONE del 29/12/2000 - Registro Particolare 9378 Registro Generale 15066

Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Repertorio 464486 del 22/12/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 21/02/2001 - Registro Particolare 1285 Registro Generale 1946
Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Repertorio 468105 del 19/02/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 11/08/2006 - Registro Particolare 7250 Registro Generale 14060
Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 20176 del 18/07/2006

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 3454 del 11/04/2007

2. Trascrizione n. 1331 del 27/02/2014

6. TRASCRIZIONE del 09/06/2008 - Registro Particolare 4938 Registro Generale 8853
Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Repertorio 568926/20219 del 19/05/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 27/02/2014 - Registro Particolare 1331 Registro Generale 1921

Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 47211/21595 del 21/02/2014

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7250 del 2006

8. TRASCRIZIONE del 25/09/2023 - Registro Particolare 7924 Registro Generale 11065
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 8415 del 10/10/2023

*** NOTA RETTIFICATA

9. Rettifica a TRASCRIZIONE del 10/10/2023 - Registro Particolare 8415 Registro Generale 11783

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7924 del 2023

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1238 del 13/02/2024

10. Rettifica a TRASCRIZIONE del 13/02/2024 - Registro Particolare 1238 Registro Generale 1688

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8415 del 2023

Le formalità sopra elencate sono consultabili come allegato (allegato 2''')

LOTTO 3

-(Particella 114 sub.3)

1. ISCRIZIONE del 12/05/2011 - Registro Particolare 1318 Registro Generale 5809
Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 37768/14442 del 10/05/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2. ISCRIZIONE del 30/06/2021 - Registro Particolare 1363 Registro Generale 9187
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 223 del 03/03/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 17/05/2022 - Registro Particolare 4614 Registro Generale 6803
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 640 del 26/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 25/09/2023 - Registro Particolare 7924 Registro Generale 11065
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 8415 del 10/10/2023

*** NOTA RETTIFICATA

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 10/10/2023 - Registro Particolare 8415 Registro
Generale 11783

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7924 del 2023

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1238 del 13/02/2024

6. Rettifica a TRASCRIZIONE del 13/02/2024 - Registro Particolare 1238 Registro
Generale 1688

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8415 del 2023

-(Particella (114 sub. 2))

1. ISCRIZIONE del 30/06/2021 - Registro Particolare 1363 Registro Generale 9187
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 223 del 03/03/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. TRASCRIZIONE del 25/09/2023 - Registro Particolare 7924 Registro Generale 11065
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 8415 del 10/10/2023

*** NOTA RETTIFICATA

3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 10/10/2023 - Registro Particolare 8415 Registro
Generale 11783

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7924 del 2023

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1238 del 13/02/2024

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 13/02/2024 - Registro Particolare 1238 Registro Generale 1688

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8415 del 2023

-(Particella 115 sub. 1)

1. Rettifica a TRASCRIZIONE del 10/10/2023 - Registro Particolare 8415 Registro Generale 11783

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7924 del 2023

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1238 del 13/02/2024

2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 13/02/2024 - Registro Particolare 1238 Registro Generale 1688

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8415 del 2023

-(Particella 115 sub. 7)

1. Rettifica a TRASCRIZIONE del 10/10/2023 - Registro Particolare 8415 Registro Generale 11783

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7924 del 2023

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1238 del 13/02/2024

2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 13/02/2024 - Registro Particolare 1238 Registro Generale 1688

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8415 del 2023

terreni

-(F.25 Particella 901)

1. ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 1339 Registro Generale 5054

Pubblico ufficiale MARCHERISCOSSIONI SPA Repertorio 1113/2005 del 17/03/2005

IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 486 del 31/01/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. TRASCRIZIONE del 25/09/2023 - Registro Particolare 7924 Registro Generale 11065

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 8415 del 10/10/2023

*** NOTA RETTIFICATA

3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 10/10/2023 - Registro Particolare 8415 Registro Generale 11783

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7924 del 2023

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1238 del 13/02/2024

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 13/02/2024 - Registro Particolare 1238 Registro Generale 1688

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8415 del 2023

-(F.25 Particella 899)

1. ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 1339 Registro Generale 5054

Pubblico ufficiale MARCHERISCOSSIONI SPA Repertorio 1113/2005 del 17/03/2005

IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 486 del 31/01/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. TRASCRIZIONE del 25/09/2023 - Registro Particolare 7924 Registro Generale 11065

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 8415 del 10/10/2023

*** NOTA RETTIFICATA

3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 10/10/2023 - Registro Particolare 8415 Registro Generale 11783

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7924 del 2023

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1238 del 13/02/2024

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 13/02/2024 - Registro Particolare 1238 Registro Generale 1688

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8415 del 2023

-(F.36 Particella 694)

1. TRASCRIZIONE del 25/09/2023 - Registro Particolare 7924 Registro Generale 11065

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 8415 del 10/10/2023

*** NOTA RETTIFICATA

2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 10/10/2023 - Registro Particolare 8415 Registro Generale 11783

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7924 del 2023

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1238 del 13/02/2024

3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 13/02/2024 - Registro Particolare 1238 Registro Generale 1688

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8415 del 2023

-(F.36 Particella 514)

1. ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 1339 Registro Generale 5054

Pubblico ufficiale MARCHERISCOSSIONI SPA Repertorio 1113/2005 del 17/03/2005

IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 486 del 31/01/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. TRASCRIZIONE del 25/09/2023 - Registro Particolare 7924 Registro Generale 11065

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 8415 del 10/10/2023

*** NOTA RETTIFICATA

3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 10/10/2023 - Registro Particolare 8415 Registro Generale 11783

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7924 del 2023

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1238 del 13/02/2024

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 13/02/2024 - Registro Particolare 1238 Registro Generale 1688

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8415 del 2023

-(F.36 Particella 374)

1. ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 1339 Registro Generale 5054

Pubblico ufficiale MARCHERISCOSSIONI SPA Repertorio 1113/2005 del 17/03/2005
IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 486 del 31/01/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 25/09/2023 - Registro Particolare 7924 Registro Generale 11065

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 8415 del 10/10/2023

*** NOTA RETTIFICATA

3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 10/10/2023 - Registro Particolare 8415 Registro Generale 11783

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7924 del 2023

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1238 del 13/02/2024
4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 13/02/2024 - Registro Particolare 1238 Registro Generale 1688

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 35 del 17/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8415 del 2023

Le formalità sopra elencate sono consultabili come allegato (allegato 3''''')

PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

Di seguito vengono elencate le pratiche urbanistiche edilizie, relative agli immobili (fabbricati divisi in tre lotti) da stimare, che sono state richieste e prelevate presso gli uffici del Comune di Pesaro mediante accesso agli atti.

LOTTO 1

Pratiche urbanistiche relative all'immobile distinto al C. F. del Comune di Pesaro al F.25, Particella 665, Sub.1, categoria D1 ubicato in Via Lazio n.9, a destinazione laboratorio posizionato al piano terra con locali ad uso ufficio e servizi igienici:

- Licenza n.438 del 01/12/1972 (Costruzione del laboratorio e servizi annessi);
- Concessione Edilizia n.43 del 10/12/1973 (Variante al parcheggio pubblico);
- Concessione Edilizia n.16 del 23/01/1974 (Per ampliamento di locali ad uso servizi igienici e spogliatoi) rilasciata il 26 settembre 1974;
- Agibilità n.69 del 15/03/1982 (locali per abitazione);
- Concessione n.251 del 16/07/1983 (Variante alla concessione n.69/82 per cambio di destinazione da abitazione ad ufficio);
- Concessione Edilizia in sanatoria n.5547 del 28/04/1999 (Tettoia);
- Permesso di Costruire n.215 del 08/09/2004 (Per tamponamento di una porzione della

tettoia oggetto di sanatoria).

Le concessioni edilizie rilasciate sono consultabili come allegato (allegato 1''').

L'area, ove insiste l'immobile oggetto di stima, è identificata dal PRG vigente del Comune di Pesaro come Zona D2.6, Sub Sistema P1, Delibera Cp 135 inoltre, sulla stessa, sono presenti i seguenti vincoli:

- vincolo PAI Marche R4 rischio molto elevato esondazione;
- vulnerabilità idrogeologica media.

LOTTO 2

Pratiche urbanistiche relative all'immobile distinto al catasto Fabbricati di Pesaro al F.25, Particella 876, categoria D1, ubicato in Via Lazio n.8, a destinazione laboratorio al piano terra con ampio spazio espositivo al piano primo, completo di terrazzo:

- Concessione Edilizia n.366 del 10/08/1995 (opificio industriale);
- variazione con DIA n.205 del 13.03.1996;
- Agibilità n.133/1996.

L'area, ove insiste l'immobile oggetto di stima, è identificata dal PRG vigente del Comune di Pesaro come Zona D2.6, Sub Sistema P1, Delibera Cp 135 inoltre, sulla stessa, sono presenti i seguenti vincoli:

- vincolo PAI Marche R4 rischio molto elevato esondazione;
- vulnerabilità idrogeologica media.

Pratiche urbanistiche relative all'immobile distinto al catasto Fabbricati di Pesaro al F.25, Particella 466, Sub.9, categoria D1, ubicato in Via Lazio, a destinazione cabina elettrica a servizio dell'intero complesso produttivo:

- Concessione Edilizia n.142/1994.

La concessione edilizia rilasciata è consultabile come allegato (allegato 2''').

L'area, ove è ubicato l'immobile strumentale alle attività industriali, insiste nel PRG vigente del Comune di Pesaro in Zona D2.6, Sub Sistema P1, Delibera Cp 135 e, sulla stessa, risultano i seguenti vincoli:

- vincolo PAI Marche R4 rischio molto elevato esondazione;
- vulnerabilità idrogeologica media.

LOTTO 3

Pratiche edilizie relative all'immobile individuato catastalmente al F.25, particella 114, sub.3, Cat.. D/7, ubicato in Via Toscana n°35, con destinazione produttivo e scoperto esclusivo:

- Licenza n.391 del 17/11/1971 (Licenza di costruzione di fabbricato industriale);
- Licenza n.27 del 11/02/1972 (Sistemazione parcheggi e recinzione)
- Abitabilità n.124 del 24/10/1973;
- Concessione Edilizia 396 del 21/07/1980 (realizzazione di tettoia tra l'opificio ed il deposito);
- Agibilità n.88 del 02/06/1981 (tettoia di collegamento capannoni).

L'area ove insiste l'immobile oggetto di stima, ricade nel PRG vigente del Comune di Pesaro in Zona D2.6, Sub Sistema P1, Delibera Cp 135 e sulla stessa gravano i seguenti vincoli:

- vincolo PAI Marche R4 rischio molto elevato esondazione;

- vulnerabilità idrogeologica alta e media;
- pozzi fascia di rispetto (piccola porzione ad angolo).

Pratiche urbanistiche relative all'immobile individuato catastalmente al **Foglio 25, particella 114, sub.2**, Cat.. A/2, ubicato in via Toscana n°35, destinazione abitazione posta al Piano Primo e sottotetto:

- Licenza n.391 del 17/11/1971 (Per la costruzione del fabbricato industriale);
- Concessione n.341 del 20/07/1979 (modifiche estetiche uffici);
- Concessione n.607 del 30/11/1981 (per l'abitazione custode al P1°);
- Concessione n.353 del 06/10/1982 (variante conc. n.607/81 per mod. interne ab. custode);
- Abitabilità n.4 del 15/01/1983 (abitazione custode).

L' area, ove insiste l'immobile oggetto di stima, è inserita nel PRG vigente del Comune di Pesaro in Zona D2.6, Sub Sistema P1, Delibera Cp 135 e sulla stessa insistono i seguenti vincoli:

- vincolo PAI Marche R4 rischio molto elevato esondazione;
- vulnerabilità idrogeologica alta e media;
- pozzi fascia di rispetto (piccola porzione ad angolo).

Pratiche urbanistiche relative all'immobile distinto al catasto Fabbricati di Pesaro al **F.25, Particella 115, Sub.1**, categoria D7, ubicato in Via Sardegna n.8, a destinazione laboratorio posto al piano terra con locali ad uso ufficio:

- Concessione Edilizia 396 del 21/07/1980 (Per la tettoia tra i due corpi di fabbrica);
- Concessione Ed. sanatoria 8661 del 30/05/1986 (deposito sul retro);
- Agibilità n.88 del 02/06/1981(tettoia di collegamento capannoni);
- Agibilità n.30 del 03/010/2002 (depositi più recenti);
- Concessione Edilizia n.79 del 26/02/1997 (per sanatoria depositi).

L' area, ove è ubicato l'immobile oggetto di stima, insiste nel PRG vigente del Comune di Pesaro in Zona D2.6, Sub Sistema P1, Delibera Cp 135 e, sulla stessa, sono presenti i seguenti vincoli:

- vincolo PAI Marche R4 rischio molto elevato esondazione;
- vulnerabilità idrogeologica alta e media.

Pratiche urbanistiche relative all'immobile distinto al catasto Fabbricati di Pesaro al **F.25, Particella 115, Sub.7**, categoria D7, ubicato in Via Sardegna n.8, a destinazione laboratorio posto al piano terra con locali ad uso ufficio:

- Concessione Edilizia 396 del 21/07/1980 (Per tettoia chiusa tra i due corpi di fabbrica);
- Agibilità n.88 del 02/06/1981(tettoia di collegamento capannoni);
- Concessione edilizia 262/1999 (cabina impianti tecnologici);
- P.d.C 325 /2006 (cabina impianti tecnologici)
- Concessione Edilizia n.79 del 26/02/1997 (sanatoria depositi).

L' area, ove insiste l'immobile oggetto di stima, insiste nel PRG vigente del Comune di Pesaro in Zona D2.6, Sub Sistema P1, Delibera Cp 135 e sulla stessa sono presenti i seguenti vincoli:

- vincolo PAI Marche R4 rischio molto elevato esondazione;
- vulnerabilità idrogeologica alta e media.

Le concessioni edilizie rilasciate sono consultabili come allegato (**allegato 3 ""**).

Per quanto riguarda i terreni sotto riportati, si fa presente che sono stati richiesti e ricevuti i relativi (C.D.U.) Certificati di Destinazione Urbanistica (**allegato 3''''''**).

I terreni sono distinti al catasto terreni del Comune di Pesaro al F.25:

- **Particella 901** mq. 805 – via Sardegna s.n.c;

L' area insiste nel PRG vigente del Comune di Pesaro in Zona F, Sub Sistema M2, S.D. 1 e sulla stessa sono presenti i seguenti vincoli:

- Ambito fluviale (fiumi Foglia e Arzilla) e tutela di fiumi e corsi d'acqua - art 142 lett. c - Legge n. 431/85;
- vincolo PAI Marche R4 rischio molto elevato esondazione;
- Tutela dei corsi d'acqua - ambito tutela integrale;
- Zone di attenzione per instabilità;
- FA0.4-0.8 sec Liv.2 - Zone di attenzione per instabilità;
- vulnerabilità idrogeologica alta e media.

- **Particella 899** mq. 70 – via Sardegna s.n.c.

L' area insiste nel PRG vigente del Comune di Pesaro in Zona F, Sub Sistema M2, S.D. 1 e sulla stessa sono presenti i seguenti vincoli:

- Ambito fluviale (fiumi Foglia e Arzilla) e tutela di fiumi e corsi d'acqua - art 142 lett. c - Legge n. 431/85;
- vincolo PAI Marche R4 rischio molto elevato esondazione;
- Tutela dei corsi d'acqua - ambito tutela integrale;
- Zone di attenzione per instabilità;
- FA0.4-0.8 sec Liv.2 - Zone di attenzione per instabilità;
- vulnerabilità idrogeologica alta e media.

I terreni sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Pesaro al F.36:

-**Particella 694** (parte) mq.2.784 – via Sardegna s.n.c.

L' area insiste nel PRG vigente del Comune di Pesaro in Zona F, Sub Sistema M2, S.D. 1 e sulla stessa sono presenti i seguenti vincoli:

- Ambito fluviale (fiumi Foglia e Arzilla) e tutela di fiumi e corsi d'acqua - art 142 lett. c - Legge n. 431/85;
- vincolo PAI Marche R4 rischio molto elevato esondazione;
- Tutela dei corsi d'acqua - ambito tutela integrale;
- Zone di attenzione per instabilità;
- FA0.4-0.8 sec Liv.2 - Zone di attenzione per instabilità;
- vulnerabilità idrogeologica alta e media.

- **Particella 374** (parte) mq. 710 – via Sardegna s.n.c.

L' area insiste nel PRG vigente del Comune di Pesaro in Zona F, Sub Sistema M2, S.D. 1 e sulla stessa sono presenti i seguenti vincoli:

- Ambito fluviale (fiumi Foglia e Arzilla) e tutela di fiumi e corsi d'acqua - art 142 lett. c - Legge n. 431/85;
- vincolo PAI Marche R4 rischio molto elevato esondazione;
- Tutela dei corsi d'acqua - ambito tutela integrale;

- Zone di attenzione per instabilità;
- FA0.4-0.8 sec Liv.2 - Zone di attenzione per instabilità;
- vulnerabilità idrogeologica alta e media.
- **Particella 514** mq. 125 – via Sardegna s.n.c.

L' area insiste nel PRG vigente del Comune di Pesaro in Zona F, Sub Sistema M2, S.D. 1 Destinazione d'uso Vg e sulla stessa sono presenti i seguenti vincoli:

- Ambito fluviale (fiumi Foglia e Arzilla) e tutela di fiumi e corsi d'acqua - art 142 lett. c - Legge n. 431/85;
- vincolo PAI Marche R4 rischio molto elevato esondazione;
- Tutela dei corsi d'acqua - ambito tutela integrale;
- Zone di attenzione per instabilità;
- FA0.4-0.8 sec Liv.2 - Zone di attenzione per instabilità;
- vulnerabilità idrogeologica alta e media.

OPERE ABUSIVE E COSTI PER LA LORO LEGITTIMAZIONE E/O RIMOZIONE

Per quanto si è potuto rilevare, confrontando i vari progetti approvati dei fabbricati, facenti parte del compendio immobiliare da stimare, con lo stato dei luoghi e planimetrie catastali, di seguito si elencano, per ciascun immobile, le varie ed eventuali difformità sia plani/volumetriche che distributive interne, oltre variazioni di carattere estetico ed abusi.

LOTTO 1

Nell'unità immobiliare costituita da un opificio con uffici, servizi ad aree esterne, censito nel N.C.E.U. **del Comune di Pesaro** al F. 25 **Particella 665 sub. 1** cat. D/1, ubicata in via Lazio civ. n. 9 (PS1-T-1) sono state rilevate le seguenti difformità:

- l'altezza interna di parte dell'opificio con copertura piana è superiore rispetto a quella riportata nelle tavole del progetto approvato;
- nella zona uffici sono state eseguite alcune lievi modifiche alle pareti;
- lievi modifiche alle bucatore nelle pareti perimetrali esterne dell'immobile;
- nella zona ingresso del capannone lato sx è stato realizzato un soppalco con struttura di ferro di forma rettangolare con scaletta laterale, all'interno al PT è stato ricavato uno spazio per uffici, al P1 sono depositati materiali vari;
- sul lato lungo del capannone (lato sx), a ridosso della parete sono state realizzate alcune tettoie per lo stoccaggio del materiale non legittimate, con struttura in ferro e pannelli sandwich di copertura. Tali tettoie dovranno essere smontate ed i materiali di risulta, anche speciali, smaltiti alle discariche autorizzate;
- l'area destinata a parcheggi ad uso pubblico, prevista nel progetto approvato dal Comune, risulta visibile e delimitata in loco ma, nella planimetria catastale, non è stata riportata.

Per la sanatoria delle difformità sopra riportate e per le operazioni di smontaggio e smaltimento tettoie e/o opere edili necessarie, occorrerà presentare un progetto sia architettonico che strutturale che rappresenti lo stato di fatto modificato con pagamento degli oneri, sanzioni, diritti e bolli oltre a spese tecniche. Il compenso comprende inoltre la Direzione dei Lavori e l'incidenza per la stesura del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC). Successivamente, occorrerà aggiornare la planimetria catastale, anche in riferimento all'area dei parcheggi ad uso pubblico. Il costo complessivo di quanto sopra

descritto ammonta ad **Euro 25.000**, importo che sarà detratto dal valore finale dell'immobile.

Per quanto riguarda le opere sopra descritte da rimuovere e smaltire, tenuto conto anche di materiali speciali, il costo stimato risulta essere di **Euro 3.500**.

Come già descritto in perizia, la porzione voltata dell'opificio presenta un solaio di copertura in c.a. con manto in lastre di cemento-amianto risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio. Tale elemento, pur presentandosi in matrice compatta, costituisce una passibilità ambientale latente che grava sul bene. Pertanto, al fine di determinare il reale valore di realizzo, il sottoscritto ritiene corretto quantificare e detrarre dal valore di mercato ordinario sia i costi per l'obbligatoria bonifica e lo smaltimento del materiale nocivo, sia gli oneri necessari al successivo ripristino della copertura, indispensabili per restituirne il suo stato originale.

Si quantifica il costo dell'intervento - che comprende nolo di ponteggi e/o di piattaforme aeree, la messa in sicurezza del materiale (comprese analisi preliminari), lo smontaggio in quota data l'altezza del capannone, il calo a rifiuto delle lastre, il confezionamento, il trasporto e lo smaltimento in discarica autorizzata

copertura Mq. 1.100 x euro/mq. 60,00 = **euro 66.000**

Altresì si rende necessario quantificare l'onere relativo al successivo ripristino della copertura, mediante f.p.o. di nuove lastre ondulate profilate (tipo onduline o similari), idonee a garantire la perfetta tenuta idraulica e l'isolamento dell'edificio.

Tale intervento, computato anch'esso tenendo conto delle lavorazioni da eseguirsi in quota e comprensivo di orditura di sostegno, fissaggi strutturali, opere di lattoneria accessorie (colmi, gronde, scossaline) e apprestamenti di sicurezza, ha il seguente costo

copertura Mq. 1.100 x euro/mq. 45,00 = **euro 49.500**.

Al fine di dare compiuta attuazione alle opere di bonifica del manto in cemento-amianto e al successivo rifacimento della copertura con lastre ondulate, si rende indispensabile quantificare le correlate spese tecniche e professionali. Tali oneri trovano piena giustificazione nella cogenza normativa di cui al D.Lgs. 81/08 in materia di tutela della salute e sicurezza nei cantieri temporanei e mobili, con particolare riferimento ai lavori in quota. Le competenze professionali comprendono l'obbligatoria redazione e trasmissione del Piano di Lavoro all'Asl competente, la stesura del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC), nonché la progettazione e la Direzione Lavori.

Risulta inoltre normativamente richiesto il Piano di Montaggio, Uso e Smaltimento (Pi.M.U.S.) qualora si opti per l'allestimento di ponteggi fissi, ovvero l'abilitazione e l'analisi dei rischi per l'impiego di idonee piattaforme aeree. La complessità procedimentale, l'interfaccia tra le ditte di bonifica e di posa, e la gestione del rischio di caduta dall'alto giustificano l'incidenza di tali spese tecniche, stimate forfettariamente nella misura del 10% sull'importo complessivo degli interventi sopra argomentati.

Importo lavori euro 115.500 x 10%= Incidenza spese tecniche **euro 11.550**

Tali importi saranno computati in detrazione dal valore finale dell'immobile.

LOTTO 2

Nell'unità immobiliare costituita da fabbricato (OPIFICIO cat. D/1) identificato e censito al N.C.E.U. del Comune di Pesaro al F. 25 **Particella 876** ubicato in via Lazio civ.8 (PT-1) sono state rilevate le seguenti difformità:

- lungo la parete esterna sul retro del capannone è stata realizzata una struttura a tutta lunghezza in ferro e pannelli sandwich sia a parete che in copertura, a servizio dell'attività, con all'interno varie attrezzature e materiali. Previa rimozione dei macchinari e materiali da parte della ditta attualmente in affitto, l'intero corpo di fabbrica non legittimato dovrà essere smontato e smaltito;
- al PT è stata demolita una parete ad angolo nella zona ingresso-ascensore-bagni (difformità da sanare);
- al PT è stata realizzata una struttura in ferro e vetro, in aderenza alla parete di confine con altro capannone, per la creazione di un vano uffici. Tale corpo, non avendo legittimità urbanistica, dovrà essere rimosso ed i materiali, anche speciali, smaltiti in discarica autorizzata;
- al P1, nella sala esposizione è stata realizzata una parete per la delimitazione di una zona uffici (difformità da sanare);
- al P1, un locale sul retro del vano ascensore è stato trasformato in servizio igienico (difformità da sanare);
- alcune bucature nelle pareti perimetrali dell'opificio hanno subito delle modifiche (difformità da sanare).

Per la sanatoria delle difformità sopra descritte, il futuro proprietario dovrà presentare un progetto sia architettonico che strutturale che rappresenti lo stato di fatto modificato, con conseguente pagamento degli oneri, sanzioni, diritti e bolli oltre a spese tecniche. Il compenso comprende inoltre la Direzione dei Lavori previsti e l'incidenza per la stesura del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC). Di seguito, occorrerà aggiornare la planimetria catastale in base alle nuove modifiche, il costo complessivo di quanto sopra descritto ammonta ad **Euro 10.000**.

Per il ripristino della parete ad angolo sopra detta, nella zona ingresso-ascensore-bagni in quanto necessaria a livello sanitario, si quantifica un importo di **euro 5.000**.

Per lo smontaggio e smaltimento dei materiali di risulta, anche speciali, del vano uffici realizzato in ferro e vetro sopra detto, presente all'interno dell'opificio, si quantifica un importo di **euro 2.500**.

Per lo smontaggio e smaltimento dei materiali di risulta, anche speciali, della struttura di ferro e pannelli sopra detti che compone il volume posto in aderenza sul retro dell'opificio, si quantifica un importo di **euro 9.000**.

Tali importi saranno messi in detrazione dal valore finale dell'immobile.

LOTTO 3

Nell'unità immobiliare costituita da fabbricato (OPIFICIO cat. D/1) identificato al F. 25 **Particella 114 sub. 3** cat. D/7- zona cens.2- rendita euro 9.714,00, ubicata in via Toscana civ. n. 35 (PT) sono state rilevate le seguenti difformità:

- sul retro del capannone (lato Fiume Foglia), è stato rilevato in aderenza per tutta la lunghezza e comunicante, un ampio volume avente struttura portante sia verticale che orizzontale in acciaio e pannelli in copertura. Tale manufatto, non risulta legittimato da alcuna pratica edilizia e pertanto, dovrà essere smontato e smaltiti i materiali, anche speciali, alla pubblica discarica;
- in aderenza all'ampio volume sopra descritto è stata realizzata un'altra porzione di

capannone confinante con il sub.115, anch'essa con struttura in acciaio e copertura in pannelli. Tale manufatto, non risulta legittimato da alcuna pratica edilizia e pertanto, dovrà essere smontato e smaltiti i materiali, anche speciali, alla pubblica discarica;

- porzione di tettoia lato via Sardegna in aderenza alla cabina Enel realizzata in ferro e pannelli di copertura tipo sandwich. Tale manufatto, non risulta legittimato da alcuna pratica edilizia e pertanto, dovrà essere smontato e smaltiti i materiali, anche speciali, alla pubblica discarica;

- all'interno degli ampi laboratori (lato dx) sono state realizzate due pareti divisorie per la formazione di un volume completo di solaio in c.a. con scala in ferro laterale. Altra parete in muratura con parte soprastante in ferro e vetro è stata realizzata per delimitare un'area limitrofa a tale volume (difformità da sanare);

- all'interno dell'ampio volume adibito ad uffici PT, la distribuzione interna dei vani risulta lievemente variata rispetto al progetto depositato e approvato in quanto, essendo le pareti del tipo componibile, sono state nel tempo spostate in base alle esigenze produttive (difformità da sanare);

- alcune bucatore nelle pareti perimetrali dell'opificio hanno subito delle modifiche (difformità da sanare).

Per la sanatoria delle difformità sopra descritte e per l'eliminazione delle strutture non legittimate, il futuro proprietario dovrà presentare un progetto sia architettonico che strutturale che rappresenti lo stato di fatto modificato, con conseguente pagamento degli oneri, sanzioni, diritti e bolli oltre a spese tecniche. Il compenso comprende inoltre la Direzione dei Lavori previsti e l'incidenza per la stesura del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC). Successivamente, occorrerà aggiornare la planimetria catastale in base alle nuove modifiche, il costo complessivo delle spese tecniche ed altro ammonta ad **euro 22.000**.

Per lo smontaggio e smaltimento dei materiali di risulta anche speciali, delle strutture sopra descritte poste sul retro del capannone ed in aderenza, realizzate in ferro e pannelli sandwich oltre a materiali vari, compreso il nolo di ponteggi e/o di piattaforme aeree, si quantifica un importo di **euro 60.000**.

Come descritto in perizia, le due porzioni dei capannoni che compongono il complesso immobiliare con struttura di copertura voltata presentano solai in c.a. mentre, la porzione con tetto a capanna, ha solaio in travi di ferro e correnti. Il manto di copertura di tutte e tre le strutture risulta essere in lastre di cemento-amianto risalenti all'epoca di costruzione dell'intero comparto. Tali elementi, pur presentandosi in matrice compatta, costituiscono una passibilità ambientale latente che grava sul bene. Pertanto, al fine di determinare il reale valore di realizzo, il sottoscritto ritiene corretto quantificare e detrarre dal valore di mercato ordinario sia i costi per l'obbligatoria bonifica e lo smaltimento del materiale nocivo, sia gli oneri necessari al successivo ripristino della copertura, indispensabili per restituirne il suo stato originale.

Si quantifica il costo dell'intervento che comprende, il nolo di ponteggi anche interni (impalcato anticaduta) e/o di piattaforme aeree, la messa in sicurezza del materiale (comprese analisi preliminari), lo smontaggio in quota data l'altezza dei capannoni, il calo a rifiuto delle lastre, il confezionamento il trasporto e lo smaltimento in discarica autorizzata

coperture Mq. 2.71 x euro/mq. 65,00 = **euro 176.150**

Altresì si rende necessario quantificare l'onere relativo al successivo ripristino delle coperture, mediante f.p.o. di nuove lastre ondulate profilate (tipo onduline o similari), idonee a garantire la perfetta tenuta idraulica e l'isolamento dei capannoni.

Tale intervento, computato anch'esso tenendo conto delle lavorazioni da eseguirsi in quota e comprensivo di orditura di sostegno, fissaggi strutturali, opere di lattoneria accessorie (colmi, gronde, scossaline) e apprestamenti di sicurezza ha il seguente costo copertura Mq. 2.710 x euro/mq. 45,00 = **euro 121.950**

Al fine di dare compiuta attuazione alle opere di bonifica del manto in cemento-amianto e al successivo rifacimento della copertura con lastre ondulate, si rende indispensabile quantificare le correlate spese tecniche e professionali. Tali oneri trovano piena giustificazione nella cogenza normativa di cui al D.Lgs. 81/08 in materia di tutela della salute e sicurezza nei cantieri temporanei e mobili, con particolare riferimento ai lavori in quota. Le competenze professionali comprendono l'obbligatoria redazione e trasmissione del Piano di Lavoro all'Asl competente, la stesura del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC), nonché la progettazione e la Direzione Lavori delle opere strutturali e di ripristino. Risulta inoltre normativamente richiesto il Piano di Montaggio, Uso e Smaltimento (Pi.M.U.S.) qualora si opti per l'allestimento di ponteggi fissi, ovvero l'abilitazione e l'analisi dei rischi per l'impiego di idonee piattaforme aeree. La complessità procedimentale, l'interfaccia tra le ditte di bonifica e di posa, e la gestione del rischio di caduta dall'alto giustificano l'incidenza di tali spese tecniche, stimate forfettariamente nella misura del 10% sull'importo complessivo degli interventi sopra argomentati.

Importo lavori euro 298.199 x 10%= Incidenza spese tecniche **euro 29.810**

Tali importi saranno computati in detrazione dal valore finale dell'immobile.

Nell'unità immobiliare costituita da fabbricato (PARTE A CIVILE ABITAZIONE) identificato al F. 25 **Particella 114 sub. 2** cat. A/2- zona cens.2 – classe 1 – cons. n.8,5 vani – tot. mq. 210- escluse aree scoperte mq. 210 - rendita euro 658,48, ubicata in via Toscana civ. n. 35 (P1°) sono state rilevate le seguenti difformità:

- i lati del terrazzo sono stati tamponati con infissi in alluminio e vetro, tali tamponamenti non essendo legittimato dovrà essere rimosso e smaltiti i materiali, anche speciali, in discarica autorizzata;
- nel piano sottotetto sono state realizzate delle pareti divisorie, oltre un w.c. ed un angolo cottura, trattandosi di superfici accessorie tali destinazioni non sono ammesse pertanto, sia il w.c. che l'angolo cottura, dovranno essere rimossi e le pareti divisorie sanate;
- nel piano sottotetto sono stati realizzati n.2 velux non previsti da progetto pertanto occorrerà sanarli;
- le altezze del piano sottotetto sono difformi da quelle riportate nel progetto approvato, pertanto tale differenza di volume dovrà essere legittimata.

Per la sanatoria delle difformità sopra descritte, il futuro acquirente dovrà presentare un progetto sia architettonico che strutturale che rappresenti lo stato di fatto modificato, con conseguente pagamento degli oneri, sanzioni, diritti e bolli oltre a spese tecniche. Inoltre, occorrerà aggiornare la planimetria catastale in base alle nuove modifiche, il costo complessivo di quanto sopra descritto ammonta ad **euro 6.000**.

Per lo smontaggio e smaltimento dei materiali di risulta, anche speciali, delle opere difformi sopra descritte, chiusura impianti etc., si quantifica un importo di **euro 2.500**.

Tali importi saranno messi in detrazione dal valore finale dell'immobile.

Nell'unità immobiliare costituita da fabbricato (OPIFICIO) identificato al F. 25 **Particella 115 sub. 1** cat. D/7- zona cens. 2 - rendita euro 11.258,76, ubicata in via Sardegna n. 8 (PT) sono state rilevate le seguenti difformità:

- all'interno delle strutture (laboratori, depositi ed uffici) sono state rilevate alcune modifiche alle pareti ed alle aperture. Essendo tale complesso industriale molto ampio ed in continua mutazione a seguito dalle esigenze produttive, non sempre tali modifiche erano riportate nei progetti depositati pertanto, occorrerà sanare tutte le situazioni difformi.

Per tale sanatoria, il futuro acquirente dovrà presentare un progetto sia architettonico che strutturale che rappresenti lo stato di fatto modificato, con conseguente pagamento degli oneri, sanzioni, diritti e bolli oltre a spese tecniche. Il compenso comprende inoltre la Direzione dei Lavori e l'incidenza per la stesura del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC). Inoltre, occorrerà aggiornare la planimetria catastale in base alle nuove modifiche, il costo complessivo di quanto sopra descritto ammonta ad **euro 15.000**.

Come descritto in perizia, le due porzioni dei capannoni che compongono il complesso immobiliare con struttura di copertura voltata presentano solai in c.a. mentre, la porzione con tetto a capanna, ha solaio in travi di ferro e correnti. Il manto di copertura di tutte e tre le strutture risulta essere in lastre di cemento-amianto risalenti all'epoca di costruzione dell'intero comparto. Tali elementi, pur presentandosi in matrice compatta, costituiscono una passibilità ambientale latente che grava sul bene. Pertanto, al fine di determinare il reale valore di realizzo, il sottoscritto ritiene corretto quantificare e detrarre dal valore di mercato ordinario sia i costi per l'obbligatoria bonifica e lo smaltimento del materiale nocivo, sia gli oneri necessari al successivo ripristino delle coperture, indispensabili per restituirne il suo stato originale.

Si quantifica il costo dell'intervento che comprende, il nolo di ponteggi anche interni (impalcato anticaduta) e/o di piattaforme aeree, lo smontaggio in quota data l'altezza dei capannoni, la messa in sicurezza del materiale (comprese analisi preliminari), lo smontaggio in quota data l'altezza dei capannoni, il calo a rifiuto delle lastre, il confezionamento il trasporto e lo smaltimento in discarica autorizzata

coperture Mq. 2.320 x euro/mq. 65,00 = **euro 150.800**

Altresì si rende necessario quantificare l'onere relativo al successivo ripristino delle coperture, mediante f.p.o. di nuove lastre ondulate profilate (tipo onduline o similari), idonee a garantire la perfetta tenuta idraulica e l'isolamento dei capannoni.

Tale intervento, computato anch'esso tenendo conto delle lavorazioni da eseguirsi in quota e comprensivo di orditura di sostegno, fissaggi strutturali, opere di lattoneria accessorie (colmi, gronde, scossaline) e apprestamenti di sicurezza ha il seguente costo

coperture Mq. 2.320 x euro/mq. 45,00 = **euro 104.400**

Al fine di dare compiuta attuazione alle opere di bonifica del manto in cemento-amianto e al successivo rifacimento delle coperture con lastre ondulate, si rende indispensabile quantificare le correlate spese tecniche e professionali. Tali oneri trovano

piena giustificazione nella cogenza normativa di cui al D.Lgs. 81/08 in materia di tutela della salute e sicurezza nei cantieri temporanei e mobili, con particolare riferimento ai lavori in quota. Le competenze professionali comprendono l'obbligatoria redazione e trasmissione del Piano di Lavoro all'Asl competente, la stesura del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC), nonché la progettazione e la Direzione Lavori delle opere strutturali e di ripristino. Risulta inoltre normativamente richiesto il Piano di Montaggio, Uso e Smaltimento (Pi.M.U.S.) qualora si opti per l'allestimento di ponteggi fissi, ovvero l'abilitazione e l'analisi dei rischi per l'impiego di idonee piattaforme aeree. La complessità procedimentale, l'interfaccia tra le ditte di bonifica e di posa, e la gestione del rischio di caduta dall'alto giustificano l'incidenza di tali spese tecniche, stimate forfettariamente nella misura del 10% sull'importo complessivo degli interventi sopra argomentati.

Importo lavori euro 255.200 x 10%= Incidenza spese tecniche **euro 25.520**

Tali importi saranno computati in detrazione dal valore finale dell'immobile.

Dei manufatti attigui all'opificio di cui sopra identificati al F. 25 **Particella 115 sub. 7** cat. D/7- zona cens. 1 - rendita euro 4.238,00, ubicata in via Sardegna n. 8 (PT), risulta legittimato solamente il manufatto distinto con la lettera (C) mentre risultano difformi i manufatti (A) e (B), (parte del D), (E) ed (F), in quanto risultano realizzati senza titolo abilitativo, pertanto dovranno essere smontati ed i materiali, anche speciali, smaltiti alla pubblica discarica.

Per la rimozione dei manufatti sopra descritti (strutture in ferro, pannellature a parete e di copertura), il futuro acquirente dovrà presentare un progetto sia architettonico che strutturale che rappresenti lo stato di fatto modificato, con conseguente pagamento degli oneri, sanzioni, diritti e bolli oltre a spese tecniche.

Il compenso sotto riportato comprende inoltre l'aggiornamento della planimetria catastale in base alle nuove modifiche, la Direzione dei Lavori e l'incidenza per la stesura del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC). Risulta inoltre normativamente richiesto il Piano di Montaggio, Uso e Smaltimento (Pi.M.U.S.) qualora si opti per l'allestimento di ponteggi fissi, ovvero l'abilitazione e l'analisi dei rischi per l'impiego di idonee piattaforme aeree.

Il costo complessivo di quanto sopra descritto ammonta ad **euro 10.000**.

Per lo smontaggio e smaltimento dei materiali di risulta anche speciali, nelle strutture sopra descritte, realizzate in ferro e pannelli sandwich oltre a materiali vari, compreso il nolo di ponteggi e/o di piattaforme aeree, si quantifica un importo di **euro 25.000**.

Terreni tutti lungo via Sardegna

Nel **TERRENO** identificato al F. 25 **Particella 901** mq. 805 sono state rilevate le seguenti difformità:

- porzione di tettoia in ferro e pannelli sandwich non legittimata che dovrà essere rimossa e materiali, smaltiti in pubblica discarica.

Per la rimozione dei manufatti sopra descritti (struttura in ferro, pannellature sandwich in copertura e materiali presenti anche speciali), il futuro acquirente dovrà presentare un progetto che rappresenti le strutture da rimuovere, con conseguente pagamento degli oneri, sanzioni, diritti e bolli oltre a spese tecniche.

Il compenso sotto riportato comprende, la Direzione dei Lavori e l'incidenza per la

stesura del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC). Risulta inoltre normativamente richiesto il Piano di Montaggio, Uso e Smaltimento (Pi.M.U.S.) qualora si opti per l'allestimento di ponteggi fissi, ovvero l'abilitazione e l'analisi dei rischi per l'impiego di idonee piattaforme aeree.

Il costo complessivo di quanto sopra descritto ammonta ad **euro 800**.

Per lo smontaggio e smaltimento dei materiali di risulta presenti, anche speciali, nelle strutture sopra descritte, realizzate in ferro e pannelli sandwich oltre a materiali vari, compreso il nolo di ponteggi e/o di piattaforme aeree, si quantifica un importo di **euro 900**.

Nel **TERRENO** identificato al F. 25 **Particella 899** mq. 70 sono state rilevate le seguenti difformità:

- piccola porzione di tettoia in ferro e pannelli sandwich non legittimata che dovrà essere rimossa e materiali smaltiti in pubblica discarica.

Per la rimozione dei manufatti sopra descritti (struttura in ferro, pannellature sandwich in copertura e materiali presenti anche speciali), il futuro acquirente dovrà presentare un progetto che rappresenti le strutture da rimuovere, con conseguente pagamento degli oneri, sanzioni, diritti e bolli oltre a spese tecniche.

Il compenso sotto riportato comprende, la Direzione dei Lavori previsti e l'incidenza per la stesura del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC). Risulta inoltre normativamente richiesto il Piano di Montaggio, Uso e Smaltimento (Pi.M.U.S.) qualora si opti per l'allestimento di ponteggi fissi, ovvero l'abilitazione e l'analisi dei rischi per l'impiego di idonee piattaforme aeree.

Il costo complessivo di quanto sopra descritto ammonta ad **euro 800**.

Per lo smontaggio e smaltimento dei materiali di risulta, anche speciali, delle strutture sopra descritte, realizzate in ferro e pannelli sandwich oltre a materiali vari, compreso il nolo di ponteggi e/o di piattaforme aeree, si quantifica un importo di **euro 400**.

Nel **TERRENO** identificato al F. 36 **Particella 694** mq. 2.784, non sono stati rilevati abusi.

Nel **TERRENO** identificato al F. 36 **Particella 514** mq. 125, non sono stati rilevati abusi.

Nel **TERRENO** identificato al F. 36 **Particella 374** mq. 710, non sono stati rilevati abusi.

SUPERFICI E VALORE DEGLI IMMOBILI SUDDIVISI IN TRE LOTTI

Analizzate le unità immobiliari da stimare comprese nei TRE LOTTI e fatte le dovute considerazioni argomentate nei punti sopra citati, si procede all'elaborazione del valore delle stesse, previa misurazione e calcolo delle superfici lorde dei fabbricati e di quelle catastali degli appezzamenti di terreno agricolo, confrontate con quelle riportate nei vari progetti e planimetrie, visure e mappe catastali.

Per tale calcolo e per la formulazione dei prezzi applicati alle relative superfici commerciali di che trattasi, si è tenuto conto:

- della ubicazione dei fabbricati inseriti in un contesto produttivo completamente edificato e dotato dei vari servizi pubblici (LOTTO 1-2-3);
- delle destinazioni d'uso dei vari capannoni tutti finalizzati all'attività produttiva compresi

gli uffici (LOTTO 1-2-3);

- delle opere necessarie sia alla separazione dei capannoni attualmente utilizzati in comune (LOTTO 2) che al ripristino di alcune pareti dopo la rimozione degli abusi (LOTTO 2-3) in quanto gli ambienti di lavoro rimarrebbero in parte, senza pareti esterne;
- della localizzazione dei vari lotti di sedime dei fabbricati inquadrati dal P.R.G. in aree a rischio esondazione (LOTTO 1-2-3);
- della distanza di sei chilometri dal centro cittadino di Pesaro e della vicinanza della Strada Provinciale 30 (LOTTO 1-2-3);
- della esistenza, in alcuni immobili, di contratti di locazione (LOTTO 1-2);
- dello stato di conservazione e manutenzione delle strutture murarie e degli impianti esistenti rilevabili, anche tenendo conto dei vizi accertati e delle carenze impiantistiche (LOTTO 1-2-3);
- dell'attuale commerciabilità di immobili simili anche in considerazione delle dimensioni e dell'andamento del mercato in generale;
- delle quotazioni riportate nell'OMI dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Pesaro.

Mentre i prezzi per le colture (Euro/Ha) degli appezzamenti di terreno agricolo annessi, sono stati estrapolati dal prezzario dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pesaro – Valori Agricoli Medi della Provincia – Anno 2024 – Regione Agraria n.7.

Si procede al calcolo del valore di ogni singola unità immobiliare (fabbricati e terreni) tenendo conto sia delle caratteristiche sopra riportate che riguardano i tre lotti sia di quelle specifiche riportate nelle descrizioni dei singoli immobili.

LOTTO 1

1) -opificio con uffici, servizi ad aree esterne, censito nel N.C.E.U. **del Comune di Pesaro** al F. 25 **Particella 665 sub. 1** cat. D/1, ubicato in via Lazio civ. n. 9 (PS1-T-1);

Opificio, uffici e servizi mq. 1.536,02

Scoperto esclusivo mq.1.375,88x0,15= mq. 206,38

Scop. ad uso pubblico mq. 386,40x0,05 = mq. 19,32

Superficie Convenzionale e valore mq. 1.761,72 x e/mq. 350 = e. 616.602,00

Detrazione per sanatoria opere difformi

(progetto, pratiche catastali, bolli, sanzioni etc.) e. - 25.000,00

Per rimozione e smaltimento di materiali anche speciali e. - 3.500,00

Per smontaggio eternit e smaltimento e. - 66.000,00

Per nuova copertura in onduline etc. e. - 49.500,00

Spese Tecniche con redazione piano di sicurezza,

D.L. (lavoro copertura) e - 11.550,00

VALORE IMMOBILE LOTTO 1 e. 461.052,00

L'unità immobiliare di cui sopra risulta di proprietà al 100 % della
 di Pesaro.

LOTTO 2

Opificio e uffici con servizi al P.T. con esposizione al P.1° oltre terrazzo a tasca e scoperto esclusivo censito nel N.C.E.U. **del Comune di Pesaro** al F. 25 **Particella 876** cat. D/1, ubicata in via Lazio civ. n. 8 (PT- 1°);

Opificio, uffici, servizi al P.T. ed esposiz P.1° mq. 1.909,55

Terrazzo mq. 63,00x0,25= mq. 15,75

Scoperto esclusivo mq.1.196,88x0,15= mq. 179,53

Superficie Convenzionale e valore mq. 2.104,83 x e/mq. 328 = e. 690.384,24

Detrazione per sanatoria opere difformi

(progetto, pratiche catastali, bolli, sanzioni etc.) e. - 10.000,00

Per ripristino parete ad angolo zona ingresso e. - 5.000,00

Detrazione per smontaggio e smaltimento materiali di risulta (area uffici)

e. - 2.500,00

Detrazione per smont. e smaltimento strutture (manufatto sul retro)

e. - 9.000,00

VALORE IMMOBILE LOTTO 2

e. 663.884,24

L'unità immobiliare di cui sopra risulta di proprietà al 100 % della
di Pesaro.

Si fa presente che la cabina elettrica, censita nel N.C.E.U. **del Comune di Pesaro** al F. 25 **Particella 466 sub. 9** cat. D/1 ubicata in via Lazio civ. n. 8 (PT), risulta a servizio dei fabbricati produttivi oggetto di stima e anche di altri, limitrofi in attività. Pertanto, il suo valore, risulta compreso in quello totale del compendio immobiliare stimato.

LOTTO 3

Fabbricato (PRODUTTIVO cat. D/7) identificato e censito al N.C.E.U. del Comune di Pesaro al F. 25 **Particella 114 sub.3** ubicato in via Toscana civ. n.35 - (PT) e posizionato al piano terra di un fabbricato (capannoni) del tipo a schiera con ingresso da via Toscana, oltre scoperti esclusivi:

laboratorio, uffici e servizi igienici al P.T

mq. 2.250,36+154,00= mq. 2.404,36

Scoperto esclusivo mq. 3.004,00 x 0,15 = mq. 450,60

Scop. ad uso pubblico mq.615,13 x 0,05=mq. 30,75

Superficie Convenzionale e valore mq.2.885,71 x e/mq. 280 = e. 807.998,80

Detrazione per sanatoria opere difformi (strutture in aderenza e sul retro)

(progetto, pratiche catastali, bolli, sanzioni etc.) e - 22.000,00

Per rimozione e smaltimento di materiali anche speciali (come sopra) e - 60.000,00

Per smontaggio eternit e smaltimento e - 176.150,00

Per nuova copertura in onduline etc. e - 121.950,00

Spese Tecniche con redazione piano di sicurezza,

D.L. (lavoro copertura) e - 29.810,00

VALORE IMMOBILE

e. 398.088,80

Unità immobiliare in palazzina a due piani (CIVILE ABITAZIONE A/2) identificata e censita N.C.E.U. del Comune di Pesaro al F. 25 **Particella 114 sub. 2** ed ubicata in via Toscana civ. n. 35 (P1+soffitta) a confine di una schiera di capannoni:

- abitazione posta al P.1°.	mq. 138,22
- terrazzo	mq. 24,00 X 0,25 = mq. 6,00
- sottotetto	
per H<ml. 1,70	mq. 38,22-30%x0,35= mq. 9,36
per H>ml. 1,70	mq. 89,67 x 0,35= mq. 31.38

Superficie Convenzionale e valore	mq. 184,96 x e/mq. 800,00 = e. 147.968,00
Detrazione per sanatoria difformità	e. - 6.000,00
Per rimozione e smaltimento di materiali anche speciali	e. - 2.500,00

VALORE IMMOBILE e. 139.468,00

Fabbricato (PRODUTTIVO cat. D/7) identificato e censito al N.C.E.U. del Comune di Pesaro al F. 25 **Particella 115 sub.1** ubicato in via Sardegna civ. n. 8 - (PT) e posizionato al piano terra di un fabbricato (capannoni) del tipo a schiera con ingresso da via Sardegna, oltre depositi e scoperti esclusivi.

- laboratorio produttivo al P.T.	mq. 3.843,37
- uffici e servizi igienici al P.T	mq. 299,41
Scoperto esclusivo mq.3.879,89x0,15=	mq. 581,98

Superficie Convenzionale e valore	mq. 4.724,76 x e/mq. 280 = e. 1.322.932,80
Detrazione per sanatoria opere difformi (strutture in aderenza e sul retro) (progetto, pratiche catastali, bolli, sanzioni etc.)	e. - 15.000,00
Per smontaggio eternit, smaltimento e ripristino copertura	e. - 150.800,00
Per nuova copertura in onduline etc.	e. - 104.400,00

Spese Tecniche con redazione piano di sicurezza, D.L. (lavoro copertura)	e. - 25.520,00
--	----------------

VALORE IMMOBILE e. 1.027.212,80

Manufatti attigui all'opificio di cui sopra, distinti al catasto Fabbricati di Pesaro al **F.25, Particella 115, Sub.7**, categoria D7, ubicati in Via Sardegna n.8, a destinazioni varie (laboratori-tettoie etc.) posti al piano terra. Di tali manufatti viene calcolato il costo per lo smontaggio e smaltimento in quanto in gran parte non regolari mentre, sarà calcolato il valore del manufatto indicato con la lettera D (lato via Sardegna).

- Tettoia al P.T.	mq. 147,60		

Superficie Convenzionale e valore	mq. 147,60 x e/mq. 280 =	e.	41.328,00
Detrazione per rimozione opere difformi (strutture varie)			
(progetto/comunicazione, pratiche catastali, bolli, sanzioni etc.)		e. -	10.000,00
Per smontaggio e smaltimento materiali anche speciali		e. -	25.000,00

VALORE IMMOBILE		e.	6.328,00

Calcolo valore terreni

APPEZZAMENTO DI TERRENO identificato al F. 25

Particella 901 (incolto produttivo) di	ha. 0,0805 x e/ha 7.385 =	e.	594,49
Spese tecniche per richiesta rimozione tettoia		e. -	800,00
Detrazione per smontaggio e smaltimento materiali anche speciali		e. -	900,00

APPEZZAMENTO DI TERRENO identificato al F. 25

Particella 899 (pascolo) di	ha. 0,0070 x e/ha 7.460 =	e.	52,22
Spese tecniche per richiesta rimozione tettoia		e. -	800,00
Detrazione per smontaggio e smaltimento materiali anche speciali		e. -	400,00

APPEZZAMENTO DI TERRENO identificato al F. 36

Particella 694 (incolto produttivo) di	ha. 0,2784 x e/ha 7.385 =	e.	2.055,98
---	---------------------------	----	----------

APPEZZAMENTO DI TERRENO identificato al F. 36

Particella 514 (seminativo) di	ha. 0,0125 x e/ha 25.773=	e.	322,16
---------------------------------------	---------------------------	----	--------

APPEZZAMENTO DI TERRENO identificato al F. 36

Particella 374 (incolto produttivo) di	ha. 0,0710 x e/ha 7.385 =	e.	524,33
---	---------------------------	----	--------

VALORE TERRENI	e.	649,18
-----------------------	-----------	---------------

VALORE IMMOBILI LOTTO 3	e.	1.571.746,78
--------------------------------	-----------	---------------------

RIEPILOGO VALORE LOTTI

VALORE IMMOBILE LOTTO 1	e.	461.052,00
VALORE IMMOBILE LOTTO 2	e.	663.884,24
VALORE IMMOBILI LOTTO 3	e.	1.571.746,78

VALORE TOTALE LOTTI	euro	2.696.683,02
----------------------------	-------------	---------------------

(diconsi euro duemilioneiseicentonovantaseimilaseicentottantatre,02)

Pesaro, 28.05.2026

IL TECNICO

geom. Enrico De Biagi

Allegati:

LOTTO 1

- Documentazione fotografica **(foto da 1 a 10)**;
- Verbale inizio operazioni peritali **(allegato 1)**;
- Visura e planimetria catastale **(allegato 1')**;
- Atto di Compravendita **(allegato 1'')**;
- Atto affitto azienda **(allegato 1''')**;
- Ispezioni ipotecarie **(allegato 1''')**;
- Concessioni edilizie, agibilità, condono e verbale impianto **(allegato 1''''')**;

LOTTO 2

- Documentazione fotografica **(foto da 1 a 10)**;
- Verbale inizio operazioni peritali **(allegato 2)**;
- Visure e planimetrie catastali **(allegato 2')**;
- Atto di Compravendita **(allegato 2'')**;
- Atto affitto azienda **(allegato 2''')**;
- Ispezioni ipotecarie **(allegato 2''')**;
- Concessioni edilizie, agibilità comunali etc. **(allegato 2''''')**;

LOTTO 3

- Documentazione fotografica **(foto da 1 a 29 oltre aerofoto)**;
- Verbali inizio operazioni peritali **(allegato 3 -3')**;
- Visure, planimetrie e mappe catastali **(allegato 3'')**;
- Atti di Compravendita **(allegato 3''' 3''' 3''''')**;
- Ispezioni ipotecarie **(allegato 3''''')**;
- Concessioni edilizie, agibilità ed altri **(allegato 3''''''')**;
- C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica terreni **(allegato 3''''''''')**.