

**STIMA BENI IMMOBILIARI**

**FALLIMENTO** [REDACTED] **n.3/2021 TRIBUNALE DI PESARO**

---



Arch. Michele Contini

pag. 1

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

---

Gli immobili oggetto della presente relazione, consistono in quattro unità catastalmente distinte.

- UNITA' IMMOBILIARE 1

Comune di Pesaro

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita
47	475	1	C/2	1°	8 mq	12 mq	Euro 21,48

Intestato alla ditta:

"██████████" con sede in Pesaro (PU), Via Villa Fastiggi n.102, proprietaria per 1/1 (piena proprietà).

VINCOLI E ONERI GIURIDICI (Allegato 1):

Rettifica di TRASCRIZIONE del 22/02/2011 – Registro Particolare n.2234 Registro Generale n.2234

Descrizione: Atto notarile pubblico

Data: 05/10/1988

Notaio: Ferri Giuseppe

Repertorio: 67949

Sede: Pesaro (PU)

ATTO TRA VIVI – 8112 COMPRAVENDITA

Formalità di riferimento: Trascrizione n.5969 del 08/11/1988

ISCRIZIONE del 20/04/2011 – Registro Particolare n.1083 Registro Generale n.4839

Descrizione: Atto notarile pubblico

Data: 15/04/2011

Notaio: Ferri Giuseppe

Repertorio: 136605/24722

Sede: Pesaro (PU)

IPOTECA VOLONTARIA derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale: Euro 200.000,00

Tasso interesse annuo: 3,869%

Totale: Euro 400.000,00

Durata: 15 anni

Annotazione: n.1224 del 23/06/2016 (Modifica condizioni mutuo)

TRASCRIZIONE del 20/10/2016 – Registro Particolare n.7297 Registro Generale n.11561

Descrizione: Atto notarile pubblico

Data: 30/09/2016

Notaio: Cimmino Nelson Alberto

Repertorio: 12774/10354

Sede: Pesaro (PU)

ATTO TRA VIVI – 147 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

TRASCRIZIONE del 27/07/2021 – Registro Particolare n.7407 Registro Generale n.10777

Descrizione: Atto giudiziario

Data: 15/02/2021

Autorità emittente: Tribunale di Pesaro

Repertorio: 3

Sede: Pesaro (PU)

ATTO GIUDIZIARIO – 317 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

L'ubicazione dell'immobile è riscontrabile dall'inquadramento fotografico allegato (Allegato 2).

L'unità immobiliare, situata in Via Campanella 12 in località Muraglia, quartiere semicentrale e residenziale della città di Pesaro, fa parte di un edificio commerciale costruito alla fine degli anni 80, in discrete condizioni di manutenzione (Allegato 3, foto 1-2).

L'unità immobiliare è un magazzino di ridotte dimensioni al piano seminterrato del complesso commerciale, posto al servizio delle altre unità immobiliari di proprietà.

La località risulta completamente dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847) e urbanizzazione secondaria (art. 44, legge n. 865/1971 e successive modifiche).

#### PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: (Allegato 4)

- Concessione edilizia n.98 del 16/03/1985;
- Concessione edilizia n.157 del 26/07/1988 Variante alla Concessione edilizia n.98;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n.22 Reg.65 del 05/03/1990;
- Denuncia di inizio attività n.620 del 29/07/2003;
- Denuncia di inizio attività n.1078 del 24/10/2003 Variante alla DIA n.620.

#### GIUDIZI DI CONFORMITA':

Dall'accertamento della documentazione contenuta nelle pratiche urbanistiche e catastali allegata non si riscontrano irregolarità.

L'immobile risulta **conforme**.

Dalle visure catastali compiute in fase di raccolta dati, riferite all' immobile oggetto di stima risulta che, l'identificazione catastale del bene è come da visura catastale allegata ed estratto di mappa catastale (Allegato 5).

Alla data del sopralluogo, 11-08-2021, l'immobile risulta libero.

Da quanto si evince dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pesaro, non risulta in essere nessun contratto locativo registrato a favore della ditta "Forno Mascia Srl".

Immobile identificato urbanisticamente dal P.R.G. vigente come B Sub-sistema L4: "luoghi centrali della residenza" (Allegato 6).

- UNITA' IMMOBILIARE 2

Comune di Pesaro

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita
47	475	4	C/1	3°	38 mq	40 mq	Euro 665,30

Intestato alla ditta:

"██████████" con sede in Pesaro (PU), Via Villa Fastigi n.102, proprietaria per 1/1 (piena proprietà).

VINCOLI E ONERI GIURIDICI (Allegato 1):

Rettifica di TRASCRIZIONE del 22/02/2011 – Registro Particolare n.2234 Registro Generale n.2234

Descrizione: Atto notarile pubblico

Data: 05/10/1988

Notaio: Ferri Giuseppe

Repertorio: 67949

Sede: Pesaro (PU)

ATTO TRA VIVI – 8112 COMPRAVENDITA

Formalità di riferimento: Trascrizione n.5969 del 08/11/1988

ISCRIZIONE del 20/04/2011 – Registro Particolare n.1083 Registro Generale n.4839

Descrizione: Atto notarile pubblico

Data: 15/04/2011

Notaio: Ferri Giuseppe

Repertorio: 136605/24722

Sede: Pesaro (PU)

IPOTECA VOLONTARIA derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale: Euro 200.000,00

Tasso interesse annuo: 3,869%

Totale: Euro 400.000,00

Durata: 15 anni

Annotazione: n.1224 del 23/06/2016 (Modifica condizioni mutuo)

TRASCRIZIONE del 20/10/2016 – Registro Particolare n.7297 Registro Generale n.11561

Descrizione: Atto notarile pubblico

Data: 30/09/2016

Notaio: Cimmino Nelson Alberto

Repertorio: 12774/10354

Sede: Pesaro (PU)

ATTO TRA VIVI – 147 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

TRASCRIZIONE del 27/07/2021 – Registro Particolare n.7407 Registro Generale n.10777

Descrizione: Atto giudiziario

Data: 15/02/2021

Autorità emittente: Tribunale di Pesaro

Repertorio: 3

Sede: Pesaro (PU)

ATTO GIUDIZIARIO – 317 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

L'ubicazione dell'immobile è riscontrabile dall'inquadramento fotografico allegato (Allegato 2).

L'unità immobiliare, situata in Via Campanella 12 in località Muraglia, quartiere semicentrale e residenziale della città di Pesaro, fa parte di un edificio commerciale costruito alla fine degli anni 80, in discrete condizioni di manutenzione (Allegato 7, foto 1-2).

L'unità immobiliare è un negozio posto al piano terra del complesso commerciale.

Dagli atti risulterebbe un negozio, con un bagno di servizio, di 38 mq di consistenza catastale.

Invece nello stato dei luoghi le tre unità immobiliari che compongono il piano terra, due oggetto della presente stima e una terza di altra proprietà, sono accorpate e costituiscono un'unica attività commerciale (Allegato 7, foto 3-4-5).

L'edificio, in calcestruzzo armato, si trova in buono stato conservativo anche se le finiture sono di scarso pregio, condizione tipica delle attività commerciali del genere alimentare: gli infissi sono in alluminio di colore rosso porpora con vetrocamera; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica di scarsa qualità; i paramenti murari sono intonacati e tinteggiati (Allegato 7, foto 3-4-5).

Probabilmente, prima della trasformazione edilizia, il sistema di riscaldamento e raffreddamento avveniva attraverso una pompa di calore esterna e diffusore split (Allegato 7, foto 6).

La località risulta completamente dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847) e urbanizzazione secondaria (art. 44, legge n. 865/1971 e successive modifiche).

#### PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: (Allegato 8)

- Concessione edilizia n.98 del 16/03/1985;
- Concessione edilizia n.157 del 26/07/1988 Variante alla Concessione edilizia n.98;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n.22 Reg.65 del 05/03/1990;
- Denuncia di inizio attività n.620 del 29/07/2003;
- Denuncia di inizio attività n.1078 del 24/10/2003 Variante alla DIA n.620.

#### GIUDIZI DI CONFORMITA':

In fase di sopralluogo presso l'immobile, si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato autorizzato e alle planimetrie catastali, le quali non pregiudicano la vendibilità del bene: nello stato dei luoghi le tre unità immobiliari che compongono il piano terra, due oggetto della presente stima e una terza di altra proprietà, sono accorpate e costituiscono un'unica attività commerciale. Inoltre nello stato dei luoghi, in difformità con lo stato autorizzato e con le planimetrie catastali, è stato demolito il servizio igienico di pertinenza.

Tali difformità sono riportate graficamente nell'apposito elaborato comparativo (Allegato 9).

Per sanare dal punto di vista urbanistico l'immobile in oggetto, sarà necessario procedere attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, riportando lo stato dei luoghi in conformità con lo stato autorizzato e con le planimetrie catastali.

In alternativa si potrebbe, ove possibile, procedere con una pratica in sanatoria, con la quale si denunciino le opere realizzate in difformità allo stato autorizzato e successivamente si proceda con la redazione di una nuova pratica catastale.

Sarà compito di tecnico incaricato valutare la fattibilità tecnico-amministrativa della pratica in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Tempo necessario per la regolarizzazione: **60 giorni**

Costi di regolarizzazione: **€ 2.800,00**

Dalle visure catastali compiute in fase di raccolta dati, riferite all' immobile oggetto di stima risulta che, l'identificazione catastale del bene è come da visure catastali allegare ed estratto di mappa catastale (Allegato 10).

Alla data del sopralluogo, 11-08-2021, l'immobile risulta libero.

Da quanto si evince dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pesaro, non risulta in essere nessun contratto locativo registrato a favore della ditta "██████████".

Immobile identificato urbanisticamente dal P.R.G. vigente come B Sub-sistema L4: "luoghi centrali della residenza" (Allegato 6).

- UNITA' IMMOBILIARE 3

Comune di Pesaro

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita
47	475	5	C/1	3°	129mq	147 mq	Euro 2.258,52

Intestato alla ditta:

"██████████" con sede in Pesaro (PU), Via Villa Fastiggi n.102, proprietaria per 1/1 (piena proprietà).

VINCOLI E ONERI GIURIDICI (Allegato 1):

Rettifica di TRASCRIZIONE del 22/02/2011 – Registro Particolare n.2234 Registro Generale n.2234

Descrizione: Atto notarile pubblico

Data: 05/10/1988

Notaio: Ferri Giuseppe

Repertorio: 67949

Sede: Pesaro (PU)

ATTO TRA VIVI – 8112 COMPRAVENDITA

Formalità di riferimento: Trascrizione n.5969 del 08/11/1988

ISCRIZIONE del 20/04/2011 – Registro Particolare n.1083 Registro Generale n.4839

Descrizione: Atto notarile pubblico

Data: 15/04/2011

Notaio: Ferri Giuseppe

Repertorio: 136605/24722

Sede: Pesaro (PU)

IPOTECA VOLONTARIA derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale: Euro 200.000,00

Tasso interesse annuo: 3,869%

Totale: Euro 400.000,00

Durata: 15 anni

Annotazione: n.1224 del 23/06/2016 (Modifica condizioni mutuo)

TRASCRIZIONE del 20/10/2016 – Registro Particolare n.7297 Registro Generale n.11561

Descrizione: Atto notarile pubblico

Data: 30/09/2016

Notaio: Cimmino Nelson Alberto

Repertorio: 12774/10354

Sede: Pesaro (PU)

ATTO TRA VIVI – 147 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

TRASCRIZIONE del 27/07/2021 – Registro Particolare n.7407 Registro Generale n.10777

Descrizione: Atto giudiziario

Data: 15/02/2021

Autorità emittente: Tribunale di Pesaro

Repertorio: 3

Sede: Pesaro (PU)

ATTO GIUDIZIARIO – 317 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

L'ubicazione dell'immobile è riscontrabile dall'inquadramento fotografico allegato (Allegato 1)

L'unità immobiliare, situata in Via Campanella 12 in località Muraglia, quartiere semicentrale e residenziale della città di Pesaro, fa parte di un edificio commerciale costruito alla fine degli anni 80, in discrete condizioni di manutenzione (Allegato 11, foto 1-2).

L'unità immobiliare è un negozio posto al piano terra del complesso commerciale.

Dagli atti risulterebbe un negozio di 129 mq di consistenza catastale.

Invece nello stato dei luoghi, come già descritto precedentemente, le tre unità immobiliari sono accorpate e costituiscono un'unica attività commerciale che coinvolge l'intero piano terra (Allegato 11, foto 3-4-5-6-7). L'immobile conta anche di un antibagno, un bagno e un ripostiglio ricavato nel sottoscala. (Allegato 11, foto 7-8-9).

L'edificio, in calcestruzzo armato, si trova in buono stato conservativo anche se le finiture sono di scarso pregio, condizione tipica delle attività commerciali del genere alimentare: gli infissi sono in



alluminio di colore rosso porpora con vetrocamera; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica di scarsa qualità; i paramenti murari sono intonacati e tinteggiati (Allegato 8, foto 3-4-5-6-7). Il sistema di riscaldamento e raffreddamento avviene attraverso una pompa di calore esterna e diffusori split (Allegato 11, foto 5).

La località risulta completamente dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847) e urbanizzazione secondaria (art. 44, legge n. 865/1971 e successive modifiche).

#### PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: (Allegato 12)

- Concessione edilizia n.98 del 16/03/1985;
- Concessione edilizia n.157 del 26/07/1988 Variante alla Concessione edilizia n.98;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n.22 Reg.65 del 05/03/1990;
- Denuncia di inizio attività n.620 del 29/07/2003;
- Denuncia di inizio attività n.1078 del 24/10/2003 Variante alla DIA n.620.

#### GIUDIZI DI CONFORMITA':

In fase di sopralluogo presso l'immobile, si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato autorizzato e alle planimetrie catastali, le quali non pregiudicano la vendibilità del bene: nello stato dei luoghi le tre unità immobiliari che compongono il piano terra, due oggetto della presente stima e una terza di altra proprietà, sono accorpate e costituiscono un'unica attività commerciale. Inoltre nello stato dei luoghi, in difformità con lo stato autorizzato e con le planimetrie catastali, è stato demolito uno dei due servizi igienici di pertinenza.

Tali difformità sono riportate graficamente nell'apposito elaborato comparativo (Allegato 13).

Per sanare dal punto di vista urbanistico l'immobile in oggetto, sarà necessario procedere attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, riportando lo stato dei luoghi in conformità con lo stato autorizzato e con le planimetrie catastali.

In alternativa si potrebbe, ove possibile, procedere con una pratica in sanatoria, con la quale si denunciino le opere realizzate in difformità allo stato autorizzato e successivamente si proceda con la redazione di una nuova pratica catastale. Sarà compito di tecnico incaricato valutare la fattibilità tecnico-amministrativa della pratica in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Tempo necessario per la regolarizzazione: **60 giorni**

Costi di regolarizzazione: **€ 3.000,00**

Dalle visure catastali compiute in fase di raccolta dati, riferite all' immobile oggetto di stima risulta che, l'identificazione catastale del bene è come da visure catastali allegata ed estratto di mappa catastale (Allegato 14).

Alla data del sopralluogo, 11-08-2021, l'immobile risulta libero.

Da quanto si evince dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pesaro, non risulta in essere nessun contratto locativo registrato a favore della ditta "Forno Mascia Srl".

Immobile identificato urbanisticamente dal P.R.G. vigente come B Sub-sistema L4: "luoghi centrali della residenza" (Allegato 4).

- UNITA' IMMOBILIARE 4

Comune di Pesaro

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita
42	84	10	D/1				Euro 1.526,00

Intestato alla ditta:

"██████████" con sede in Pesaro (PU), Via Villa Fastigi n.102, proprietaria per 1/1 (piena proprietà).

VINCOLI E ONERI GIURIDICI (Allegato 15):

TRASCRIZIONE del 27/06/2008 – Registro Particolare n.5611 Registro Generale n.9936

Descrizione: Atto notarile pubblico

Data: 16/06/2008

Notaio: Nardi Dario

Repertorio: 34479/15394

Sede: Pesaro (PU)

ATTO TRA VIVI – 112 COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 18/04/2011 – Registro Particolare n.2709 Registro Generale n.4684

Descrizione: Atto notarile pubblico

Data: 15/04/2011

Notaio: Ferri Giuseppe

Repertorio: 136603/24720

Sede: Pesaro (PU)

ATTO TRA VIVI – 112 COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 18/04/2011 – Registro Particolare n.1051 Registro Generale n.4685

Descrizione: Atto notarile pubblico

Data: 15/04/2011

Notaio: Ferri Giuseppe

Repertorio: 136604/24721

Sede: Pesaro (PU)

IPOTECA VOLONTARIA derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale: Euro 180.000,00

Tasso interesse annuo: 3,819%

Totale: Euro 360.000,00

Durata: 15 anni

Annotazione: n.1223 del 23/06/2016 (Modifica condizioni mutuo)

TRASCRIZIONE del 09/06/2016 – Registro Particolare n.3677 Registro Generale n.5919

Descrizione: Atto notarile pubblico

Data: 31/05/2016

Notaio: Cimmino Nelson Alberto

Repertorio: 12599/10204

Sede: Pesaro (PU)

ATTO TRA VIVI – 138 FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

TRASCRIZIONE del 20/10/2016 – Registro Particolare n.7297 Registro Generale n.11561

Descrizione: Atto notarile pubblico

Data: 30/09/2016

Notaio: Cimmino Nelson Alberto

Repertorio: 12774/10354

Sede: Pesaro (PU)

ATTO TRA VIVI – 147 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

TRASCRIZIONE del 27/07/2021 – Registro Particolare n.7407 Registro Generale n.10777

Descrizione: Atto giudiziario

Data: 15/02/2021

Autorità emittente: Tribunale di Pesaro

Repertorio: 3

Sede: Pesaro (PU)

ATTO GIUDIZIARIO – 317 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

L'ubicazione dell'immobile è riscontrabile dall'inquadrimento fotografico allegato (Allegato 16). L'unità immobiliare, situata in Via G. Montanelli n.39, fa parte di un complesso artigianale nella zona industriale di Villa Fastiggi, zona ben collegata con le principali arterie di collegamento stradale (Montelabbatese e svincolo autostradale).

L'unità immobiliare è laboratorio artigianale di piccole/medie dimensioni (Allegato 17, foto 1), in aderenza ad altri corpi di fabbrica, composto da un vano principale a destinazione laboratorio (Allegato 17, foto 2-3-4) e, in un angolo, da un blocco in cui sono stati ricavati due servizi igienici e uno spogliatoio (Allegato 17, foto 4-5).

Il capannone si sviluppa per un unico piano fuori terra con copertura a volta in latero-cemento gettato in opera con tiranti. Il pavimento è in cemento di tipo industriale rifinito al quarzo di colore rosso; gli infissi esterni sono in alluminio e il portone carrabile di accesso scorrevole è in metallo zincato; le porte interne sono in tamburato (Allegato 17, foto 2-3-4-5).

In due porzioni della volta è presente del materiale traslucido, probabilmente plexiglass, collocato in copertura come presa di luce. In una porzione il plexiglass verde è in pessimo stato conservativo, con numerosi fori probabilmente causati dalla grandine (Allegato 17, foto 2); l'altra porzione è stata tamponata, probabilmente per evitare infiltrazioni di acqua piovana (Allegato 17, foto 3-4). Nell'estradosso di copertura sono presenti lastre in amianto e necessiterebbe un intervento di rimozione e smaltimento o di bonifica (Allegato 17, foto 1).

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con bruciatore e termoconvettori ad aria calda (Allegato 17, foto 5).

L'unità conta anche in uno scoperto esclusivo, ovvero di una porzione di strada asfaltata posta davanti l'accesso del laboratorio (Allegato 17, foto 1); la strada è utilizzata anche dai proprietari delle altre unità immobiliari confinanti per il transito e l'accesso ai rispettivi laboratori.

La località risulta completamente dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847) e urbanizzazione secondaria (art. 44, legge n. 865/1971 e successive modifiche).

#### PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA (Allegato 18):

- Licenza di costruzione edile n.1185 del 31/08/1968 – Costruzione di un fabbricato, tipo capannone.
- Licenza di costruzione edile n. 187 del 18/02/1969– Variante, Sostituisce il progetto approvato in data 20/12/1968. Licenza edile n.21 del 13/01/1969.
- Licenza di costruzione edile n.856 del 04/08/1969– Costruzione ad uso centrale termica e servizi.

- Denuncia di Inizio Attività n.1563 del 21/12/2007 e variante D.I.A. n.274 del 12/03/2008 – Progetto per il frazionamento di un opificio in quattro unità immobiliari ad uso laboratorio mediante esecuzioni di opere interne e modifiche prospettiche.

#### GIUDIZI DI CONFORMITA':

Dall'accertamento della documentazione contenuta nelle pratiche urbanistiche e catastali allegate non si riscontrano irregolarità anche se la pratica edilizia è priva della comunicazione fine lavori (art.45 del REC) e l'immobile è privo del certificato di agibilità (art. 46-47 del REC e art.24-25 del Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e successive modifiche).

Per sanare dal punto di vista urbanistico l'immobile in oggetto, sarà necessario procedere alla redazione di una pratica edilizia necessaria al completamento dei lavori e alla richiesta del certificato di agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tempo necessario per la regolarizzazione: **30 giorni**

Costi di regolarizzazione: **€ 500,00**

Dalle visure catastali compiute in fase di raccolta dati, riferite all' immobile oggetto di stima risulta che, l'identificazione catastale del bene è come da visure catastali allegate ed estratto di mappa catastale (Allegato 19).

Alla data del sopralluogo, 11-08-2021, l'immobile risulta libero.

Da quanto si evince dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pesaro, non risulta in essere nessun contratto locativo registrato a favore della ditta [REDACTED]

Immobile identificato urbanisticamente dal P.R.G. vigente come D2.10 Sub-sistema P1: "aree produttive per addizione" (Allegato 20).

## STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

La stima del valore commerciale degli immobili si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà.

Sebbene il mercato attualmente sia poco attivo, è stato ugualmente possibile reperire una serie di dati attraverso varie fonti (agenzie immobiliari, pubblicazioni ufficiali, dati Agenzia del Territorio), al fine di accertare valori medi unitari attendibili e applicabili al caso in oggetto.

Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

### - UNITA' IMMOBILIARE 1

Comune di Pesaro

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita
47	475	1	C/2	1°	8 mq	12 mq	Euro 21,48

Intestato alla ditta:

"██████████" con sede in Pesaro (PU), Via Villa Fastiggi n.102, proprietaria per 1/1 (piena proprietà).

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che per gli immobili simili a quello in oggetto in condizioni di conservazione buone il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° semestre 2020 (Allegato 21)

- Comune di Pesaro; Fascia/Zona: Semicentrale/Muraglia; Codice di zona: C3; Microzona catastale: n. 0; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	Normale	Min 840,00	Max 1.550,00	L

- Siti internet – Dati agenzie immobiliari:

- 49.000 euro / 32 mq = **1.531,00 Euro / Mq** (Allegato 22)
- 230.000 euro / 179 mq = **1.284,00 Euro / Mq** (Allegato 22)

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi su esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a **1.300,00€/mq**.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Vani Catastali - Visura catastale

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato

U.I.	Superficie			Sup. commerciale	Euro/mq	TOTALE
	Tipologia	Mq.	Coeff.			
1	Magazzino	12,00	50%	6,00	1.300,00	7.800,00
<b>ARROTONADAMENTO</b>						<b>7.800,00</b>

(In lettere: **Euro settemilaottocento/00**)

- UNITA' IMMOBILIARE 2

Comune di Pesaro

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita
47	475	4	C/1	3°	38 mq	40 mq	Euro 665,30

Intestato alla ditta:

"██████████" con sede in Pesaro (PU), Via Villa Fastiggi n.102, proprietaria per 1/1 (piena proprietà)

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che per gli immobili simili a quello in oggetto in condizioni di conservazione buone il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° semestre 2020 (Allegato 21)

- Comune di Pesaro; Fascia/Zona: Semicentrale/Muraglia; Codice di zona: C3; Microzona catastale: n. 0; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
Negozi	Normale	Min 840,00	Max 1.550,00	L

- Siti internet – Dati agenzie immobiliari:

- 49.000 euro / 32 mq = **1.531,00 Euro / Mq** (Allegato 22)
- 230.000 euro / 179 mq = **1.284,00 Euro / Mq** (Allegato 22)

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi su esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a **1.300,00€/mq**.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Vani Catastali - Visura catastale

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato



U.I.	Superficie			Sup. commerciale	Euro/mq	TOTALE
	Tipologia	Mq.	Coeff.	Mq.	Euro	Euro
1	Negozio	40,00	100%	40,00	1.300,00	52.000,00
<b>ARROTONADAMENTO</b>						<b>52.000,00</b>

(In lettere: **Euro cinquantaduemila/00**)



- UNITA' IMMOBILIARE 3

Comune di Pesaro

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita
47	475	5	C/1	3°	129mq	147 mq	Euro 2.258,52

Intestato alla ditta:

"██████████" con sede in Pesaro (PU), Via Villa Fastiggi n.102, proprietaria per 1/1 (piena proprietà).

- Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che per gli immobili simili a quello in oggetto in condizioni di conservazione buone il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° semestre 2020 (Allegato 21)

- Comune di Pesaro; Fascia/Zona: Semicentrale/Muraglia; Codice di zona: C3; Microzona catastale: n. 0; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Commerciale

ASTAlegale.net

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
Negozi	Normale	Min 840,00	Max 1.550,00	L

- Siti internet – Dati agenzie immobiliari:
  - 49.000 euro / 32 mq = **1.531,00 Euro / Mq** (Allegato 22)
  - 230.000 euro / 179 mq = **1.284,00 Euro / Mq** (Allegato 22)

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi su esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a **1.300,00€/mq**.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Vani Catastali - Visura catastale

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato

U.I.	Superficie			Sup. commerciale	Euro/mq	TOTALE
	Tipologia	Mq.	Coeff.	Mq.	Euro	Euro
1	Negozio	147,00	100%	147,00	1.300,00	191.100,00
<b>ARROTONADAMENTO</b>						<b>191.000,00</b>

(In lettere: **Euro centonovantunomila/00**)

Gli immobili sopra descritti risultano divisi in tre unità immobiliari distinte catastalmente.

La parcellizzazione della vendita in tre unità ridurrebbe il valore dei due immobili e renderebbe improbabile la possibilità di vendita del magazzino al piano seminterrato.

Le caratteristiche costruttive dei due immobili, adiacenti e comunicanti tra loro, in caso di divisione delle due unità non soddisferebbero le normative acustiche e termiche; tale suddivisione quindi comporterebbe alcuni lavori di ristrutturazione previa pratica tecnico - amministrativa.

Inoltre a causa delle difformità riscontrate rispetto allo stato autorizzato e alle planimetrie catastali prima del frazionamento sarebbe necessaria una pratica tecnico – amministrativa per regolarizzare e sanare dal punto di vista urbanistico gli immobili.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene opportuno e si consiglia, al fine di garantire la vendibilità, non frazionare i tre beni e procedere alla vendita in un unico lotto.

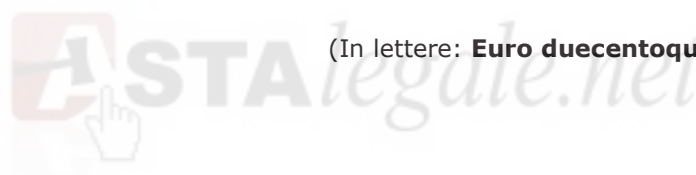
#### STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita
47	475	1	C/2	1°	8 mq	12 mq	Euro 21,48
47	475	4	C/1	3°	38 mq	40 mq	Euro 665,30
47	475	5	C/1	3°	129mq	147 mq	Euro 2.258,52

Per sanare dal punto di vista urbanistico gli immobili in oggetto, sarà necessario procedere attraverso opere di ristrutturazione, riportando lo stato dei luoghi in conformità con lo stato autorizzato e con le planimetrie catastali.

All'importo totale devono essere quindi decurtati i costi di tali interventi che possono essere quantificati in **5.800,00 Euro**.

U.I.	Superficie			Sup. commerciale	Euro/mq	<b>TOTALE</b>
	Tipologia	Mq.	Coeff.	Mq.	Euro	<b>Euro</b>
1	Magazzino	12,00	50%	6,00	1.300,00	7.800,00
2	Negozio	40,00	100%	40,00	1.300,00	52.000,00
3	Negozio	147,00	100%	147,00	1.300,00	191.000,00
					<b>TOTALE</b>	250.800,00
					<b>DECURTAZIONE</b>	5.800,00
					<b>TOTALE CON DECURTAZIONE</b>	<b>245.000,00</b>



(In lettere: **Euro duecentoquarantacinquemila/00**)

- UNITA' IMMOBILIARE 4

Comune di Pesaro

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita
42	84	10	D/1				Euro 1.526,00

Intestato alla ditta:

"██████████" con sede in Pesaro (PU), Via Villa Fastiggi n.102, proprietaria per 1/1 (piena proprietà).

- Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che per gli immobili simili a quello in oggetto in condizioni di conservazione buone il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° semestre 2020 (Allegato 23)

- Comune di Pesaro; Fascia/Zona: Periferica/Villa Fastiggi; Codice di zona: D5; Microzona catastale: n. 0; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
Capannoni tipici	Normale	Min 225,00	Max 375,00	L

- Siti internet – Dati agenzie immobiliari:

- 170.000 euro / 470 mq = **361,00 Euro / Mq** (Allegato 24)
- 235.000 euro / 473 mq = **496,00 Euro / Mq** (Allegato 24)

Tenuto conto dell'ubicazione e delle dimensioni dell'immobile, di tutti gli elementi su esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a **400,00€/mq**.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Vani Catastali - Visura catastale

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato

U.I.	Superficie			Sup. commerciale	Euro/mq	TOTALE
	Tipologia	Mq.	Coeff.	Mq.	Euro	Euro
1	Laboratorio	300,00	100%	300,00	400,00	120.000,00
2	Scoperto esclusivo	148,00	10%	14,80	400,00	5.920,00
<b>TOTALE</b>						<b>125.920,00</b>
<b>DECURTAZIONE</b>						<b>500,00</b>
<b>TOTALE CON DECURTAZIONE</b>						<b>125.420,00</b>
<b>ARROTONDAMNETO</b>						<b>125.000,000</b>

(In lettere: **Euro centoventicinquemila/00**)



**Allegati:**

---

**Allegato 1\_** Ispezione ipotecaria, immobili F. 47 Part. 475 Subb. 1-4-5;

**Allegato 2\_** Ortofoto, immobili F. 47 Part. 475 Subb. 1-4-5;

**Allegato 3\_** Documentazione fotografica, immobile F. 47 Part. 475 Sub. 1;

**Allegato 4\_** Pratiche edilizie e situazione urbanistica, immobile F. 47 Part. 475 Sub. 1;

**Allegato 5\_** Visura, estratto di mappa, immobile F. 47 Part. 475 Sub. 1;

**Allegato 6\_** PRG Comune di Pesaro, immobili F. 47 Part. 475 Subb. 1-4-5;

**Allegato 7\_** Documentazione fotografica, immobile F. 47 Part. 475 Sub. 4;

**Allegato 8\_** Pratiche edilizie e situazione urbanistica, immobile F. 47 Part. 475 Sub. 4;

**Allegato 9\_** Diffformità, immobile F. 47 Part. 475 Sub. 4;

**Allegato 10\_** Visura, estratto di mappa, immobile F. 47 Part. 475 Sub. 4;

**Allegato 11\_** Documentazione fotografica, immobile F. 47 Part. 475 Sub. 5;

**Allegato 12\_** Pratiche edilizie e situazione urbanistica, immobile F. 47 Part. 475 Sub. 5;

**Allegato 13\_** Diffformità, immobile F. 47 Part. 475 Sub. 5;

**Allegato 14\_** Visura, estratto di mappa, immobile F. 47 Part. 475 Sub. 5;

**Allegato 15\_** Ispezione ipotecaria, immobile F. 42 Part. 84 Sub. 10;

**Allegato 16\_** Ortofoto, immobile F. 42 Part. 84 Sub. 10;

**Allegato 17\_** Documentazione fotografica, immobile F. 42 Part. 84 Sub. 10;

**Allegato 18\_** Pratiche edilizie e situazione urbanistica, immobile F. 42 Part. 84 Sub. 10;

**Allegato 19\_** Visura, estratto di mappa, immobile F. 42 Part. 84 Sub. 10;

**Allegato 20\_** PRG Comune di Pesaro, immobile F. 42 Part. 84 Sub. 10;

**Allegato 21\_** Osservatorio mercato immobiliare, immobili F. 47 Part. 475 Subb. 1-4-5;

**Allegato 22\_** Comparazione immobiliare, immobili F. 47 Part. 475 Subb. 1-4-5;

**Allegato 23\_** Osservatorio mercato immobiliare, immobile F. 42 Part. 84 Sub. 10;

**Allegato 24\_** Comparazione immobiliare, immobile F. 42 Part. 84 Sub. 10;

Fossombrone, lì 20/09/2021

Arch. Michele Contini

pag. 24