

## PERIZIA di STIMA

*IMMOBILI A DESTINAZIONE INDUSTRIALE SITI IN PESARO – VIA TOSCANA N.5*

PROPRIETÀ: [REDACTED]

FRAZIONAMENTO IN CINQUE UNITA' IMMOBILIARI A SEGUITO DI  
PRESENTAZIONE DEL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE DI PESARO CON PERMESSO  
DI COSTRUIRE N.341 DEL 09/07/2013 NON RITIRATO.

\*\*\*\*\*

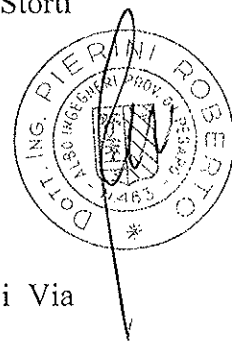
A seguito di autorizzazione del Sig. Giudice Delegato alla Procedura di Concordato Preventivo della [REDACTED] (C.P. n.29/09) richiesta dai Commissari Giudiziari e Liquidatori Avv. Giovanni Solazzi e Dott.ssa Gessica Miucci in data 27/04/2010 ; il sottoscritto *Dott. Ing. Roberto Pierini* con Studio in Fano – Via della Libertà n.8 – iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 463, provvedeva a depositare propria Perizia di Stima in data 26/05/2010 che comprendeva l'intero compendio immobiliare.

A seguito di istanza presentata al Sig. Giudice Delegato Dott. Davide Storti dai Commissari Giudiziari e Liquidatori in data 16/05/2012 veniva autorizzato il sottoscritto a procedere con il frazionamento dell'immobile.

Con richiesta di affidamento di incarico tecnico per la redazione della Perizia di valutazione delle unità immobiliari frazionate per procedere alla pubblicazione dei bandi di vendita, autorizzata in data 29/10/2013 dal Sig. Giudice Dott. Davide Storti si provvedeva alla stesura della presente Perizia.

### 1. PREMESSA

Trattasi di unità immobiliari ubicate all'interno della Zona Industriale di Via Toscana in Pesaro posta subito fuori del centro urbano ben collegata con la viabilità



extra urbana in particolare con la strada interquartieri e quindi con il casello autostradale.

I beni oggetto di stima costituiscono un compendio industriale già in uso ai [REDACTED]

L'insieme degli edifici è composto da capannoni industriali ed una palazzina uffici-servizi a due livelli fuori terra oltre ad ampi scoperti per il deposito e la movimentazione dei materiali.

## 1. DESCRIZIONE CATASTALE, PROVENIENZA E STATO LOCATIVO

Trattasi di complesso industriale utilizzato ad uffici, magazzini e laboratori con accesso pedonale e carrabile dalla Via Toscana al civico n.5.

Il lotto di competenza del compendio industriale di proprietà della [REDACTED] risulta censito al Catasto terreni al Foglio n.25 del Comune di Pesaro così suddiviso:

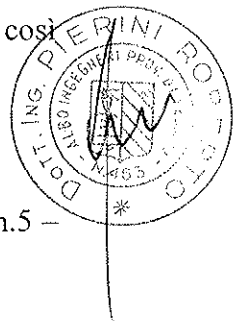
- Foglio 25 – mappale 473 – ENTE URBANO – Superficie - ha. 00.99.42
- Foglio 25 – mappale 877 – ENTE URBANO – Superficie – ha. 00.25.43

SOMMANO ha. 01.24.85

Detti immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pesaro così suddivisi:

Ditta intestataria: [REDACTED]

- Foglio n.25 - particella 473 - *sub 11* – Zona Censuaria 2 - Via Toscana n.5 – piano T-1 - Cat. D/7 - R.C. €. 3.408,62
- Foglio n.25 - particella 473 - *sub 14* – Zona Censuaria 2 - Via Toscana n.5 – piano T - Cat. D/7 - R.C. €. 632,00



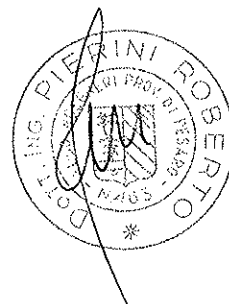
- Foglio n.25 - particella 473 - *sub 15* – Zona Censuaria 2 - Via Toscana n.5 – piano T-1- Cat. D/7 - R.C. €. 10.980,00
- Foglio n.25 – particella 473 – *sub. 16* – beni comuni ai sub. 14 - 15 ( scoperto )
- Foglio n.25 – particella 473 – *sub. 17* – beni comuni ai sub. 11 - 15 ( scoperto e centrale termica)
- Foglio n.25 - particella 877 - *sub 1* – Zona Censuaria 2 - Via Toscana n.5 – piano T - Cat. D/7 - R.C. €. 3.140,06
- Foglio n.25 - particella 877 - *sub 2* – Zona Censuaria 2 - Via Toscana n.5 – piano T - Cat. D/7 - R.C. €. 1.611,35
- Foglio n.25 – particella 877 – *sub. 3* – beni comuni ai sub. 1-2 ( scoperto).

Dall'esame delle planimetrie catastali risulta che il mappale 473 sub. 11 non è stato variato contestualmente agli altri subalterni ( 14-15) e quindi riporta erroneamente porzioni di palazzina uffici contenuti nel sub. 15 che dovevano essere cancellate.

Il terreno su cui furono edificati gli immobili oggetto di stima fu acquistato in due tempi. La prima porzione con Atto Privato autenticato dal Notaio Zaccarelli di Pesaro in data 06/07/1968 Rep. 93.350 registrato il 26/07/1968 al n. 15701/1 dalla Società [REDACTED] con sede in Milano e precisamente :

*Terreno in Comune di Pesaro Villa S. Martino – Foglio 37 mappali 103/d – 102/b derivanti dal mappale 7 del Foglio 37 e dal mappale 117/m del Foglio 25 per una superficie reale e catastale di Ha. 1.38.93 confinante con strada di lottizzazione, proprietà Spreti, residua proprietà della venditrice.*

La seconda porzione riguardante i mappali 414-417-418 del Foglio 36 (ora Foglio 25 mappale 877/parte) fu acquistata dalla [REDACTED] con sede in Pesaro (C.F. [REDACTED] con Scrittura Privata Autenticata dal Notaio Enrico Marchionni di



Pesaro del 18/06/1992 Rep. 271739 – Nota di Trascrizione R.G. n. 6533 – R.P. n.4283.

Gli immobili sono pervenuti alla [REDACTED] per costruzione.

Con contratto di affitto in data 01/03/1996, la [REDACTED] ha ceduto in affitto alla [REDACTED] le seguenti porzioni di immobili ricompresi nella presente relazione di Stima e precisamente:

- F. 25 – mappale 473 sub. 11/parte della superficie di mq. 980,00 ca. (officina)

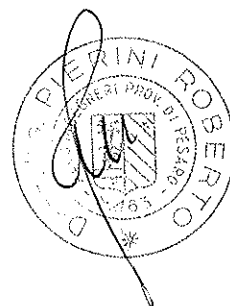
In merito a questo contratto, l'Avv. Massimo Cicchiello con comunicazione del 02/12/2013 scriveva: *“ Il contratto di locazione in essere dal 01/03/1996 dovrebbe essersi rinnovato ogni sei anni ma non vi è certezza alla luce dei noti problemi incontrati nel reperire copia integrale del contratto; prossima “presunta” scadenza 01/03/2014”*

Si sono richiesti ed ottenuti n.2 decreti ingiuntivi per recupero, rispettivamente dei canoni di locazione impagati da dicembre 2008 a marzo 2010 per €. 46.838,18 e da aprile 2010 ad agosto 2012 per €. 64.757,05.

Il secondo decreto è stato opposto dalla [REDACTED] e tutt'ora pende in giudizio di merito R.G. n. 251/2013 presso il Tribunale di Pesaro.

Con altro contratto in essere dal 12/05/1997 (prossima scadenza 11/05/2015) è in locazione alla [REDACTED] la porzione definita nel mappale 877 sub.2 per una superficie di mq. 445,00 ca.

E' stato richiesto ed ottenuto un decreto ingiuntivo per recupero canoni da dicembre 2011 a novembre 2012 per €. 18.912,00. Tutt'ora pendente la fase di opposizione al decreto (R.G. n. 897/2013 presso il Tribunale di Pesaro) anche se il Giudice ha già concesso la provvisoria esecutorietà del decreto stesso.



## 2. DESCRIZIONE GENERALE

Nella descrizione che segue verranno analizzati i singoli edifici in funzione del loro utilizzo individuati per subalterno catastale.

### 3.1 CAPANNONE 1 ( Foglio 25 - Particella 877 – sub. 2 )

L'edificio è realizzato con struttura portante del tipo in c.a. e c.a.p. prefabbricata in calcestruzzo armato costituita da pilastri in c.a.v. muniti di mensole da carroponete, copertura con travi in c.a.p. del tipo a "Y" su cui sono posizionate esternamente delle lastre curve in fibrocemento ed internamente controsoffitto in piano con lastre di fibrocemento.

La struttura così composta ha un interasse portante di ml. 11,10 x 23,30 ca. per un'altezza interna di ml.8,00 sotto trave. L'altezza del coperto è di ml. 9,35.

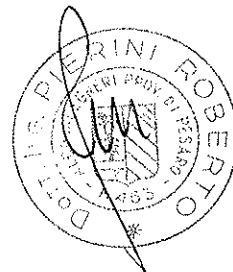
Il tamponamento esterno è costituito da pannelli in cemento del tipo orizzontale finiti a ghiaia lavata. L'illuminazione è garantita da finestre realizzate con lastre di vetro ad "U" parte fisse e parte apribili; i portoni sono in lamiera zincata con apertura a scorrere su guide predisposte. La pavimentazione interna è realizzata con pavimento industriale di colore grigio in discreto stato di manutenzione.

L'unità è giuntata dal capannone principale e confina su di un lato con il capannone 2 ed è adibita a carrozzeria per auto tramite una parete REI in blocchi tipo Leca.

All'interno della carrozzeria si trova un locale soppalcato con destinazione a bagno e spogliatoio per le maestranze della superficie di mq. 25,00 ca.

La superficie vendibile della porzione 1, calcolata come d'uso al lordo delle murature perimetrali, ammonta a mq. 446 ca.

A seguito di Permesso di Costruire n.341 del 09/07/2013 (NON RITIRATO) si prevede la demolizione degli attuali locali di servizio e la costruzione di nuovi uffici e spogliatoi oltre alla realizzazione dell'isolamento acustico e termico nella parete a



confine con il capannone 2 mediante posa in opera di lastra di cartongesso più lana di roccia.

### **3.2 CAPANNONE 2 ( Foglio 25 - Particella 877 – sub. 1 )**

L'edificio è realizzato con struttura portante del tipo in c.a. e c.a.p. prefabbricata in calcestruzzo armato costituita da pilastri in c.a.v. muniti di mensole da carroponete, copertura con travi in c.a.p. del tipo a "Y" su cui sono posizionate esternamente delle lastre curve in fibrocemento ed internamente controsoffitto in piano con lastre di fibrocemento.

La struttura così composta ha un interasse portante di ml. 11,10 x 23,30 ca. per un'altezza interna di ml.8,00 sotto trave. L'altezza del coperto è di ml. 9,35.

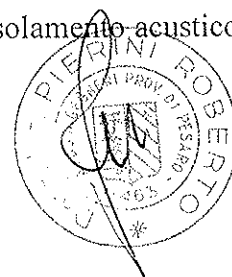
Il tamponamento esterno è costituito da pannelli in cemento del tipo orizzontale finiti a ghiaia lavata. L'illuminazione è garantita da finestre realizzate con lastre di vetro ad "U" parte fisse e parte apribili; i portoni sono in lamiera zincata con apertura a scorrere su guide predisposte. La pavimentazione interna è realizzata con pavimento industriale di colore grigio in discreto stato di manutenzione.

L'unità è giuntata dal capannone principale e confina su di un lato con il capannone 1 ed è adibita attualmente a deposito di materiale nautico tramite una parete REI in blocchi tipo Leca.

All'interno si trova un bagno con antibagno e ufficio della superficie di mq. 15,00 ca. e inoltre ad un soppalco metallico posto lungo la parete adiacente al capannone principale della superficie di mq. 100,00 ca.

La superficie vendibile della porzione 2, calcolata come d'uso al lordo delle murature perimetrali, ammonta a mq. 867 ca.

A seguito di Permesso di Costruire n.341 del 09/07/2013 (NON RITIRATO) si prevede la demolizione degli attuali locali di servizio e del soppalco e la costruzione di nuovi uffici e spogliatoi oltre alla realizzazione dell'isolamento acustico e termico



nella parete a confine con il capannone 2 mediante posa in opera di lastra di cartongesso più lana di roccia. Verrà inoltre tamponato l'attuale passaggio verso il capannone principale.

### **3.3 CAPANNONE 3 ( Foglio 25 – Particella 473 – sub. 11/parte – 15/parte )**

Trattasi di porzione posteriore dell'opificio principale costruito nel 1971 e costituita da struttura a travi e pilastri in acciaio e copertura del tipo a Shed.

La maglia strutturale è di ml. 14,00 x 6,00 ca. per un'altezza di ml. 8,00 sotto imposta shed e ml.10,00 al culmine dello stesso. La porzione in esame occupa due campate per cinque. Nella prima campata verso l'esterno potrà rimanere utilizzabile il carroponete esistente. Il coperto è realizzato con lamiera metalliche presso piegate e zincate. I tamponamenti perimetrali sono realizzati con blocchi di cemento fino all'imposta degli shed, nella parte superiore si trovano lamiera in verticale.

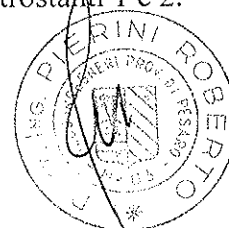
Il pavimento industriale presenta tratti sbrecciati dovuti all'usura ma riparabili con interventi localizzati. Attualmente al suo interno è presente una parete divisoria in blocchi di cemento tra il sub.11 ed il sub.15, una zona servizi igienici della superficie di circa mq. 13,00 ed un locale deposito vernici della superficie di circa mq.40,00. Gli infissi hanno telaio in profilo di acciaio.

La superficie vendibile della porzione 3, calcolata come d'uso al lordo delle murature perimetrali, ammonta a mq. 867 ca.

A seguito di Permesso di Costruire n.341 del 09/07/2013 (NON RITIRATO) si prevede la demolizione della parete divisoria sopra citata e degli attuali locali di servizio e verniciatura e la costruzione di nuove pareti divisorie in blocco fono isolante, cartongesso e lana di roccia per dividerlo dalle unità confinanti 4 e 5 di progetto.

Si prevede inoltre la realizzazione di servizi igienici, ufficio e spogliatoi.

Verrà inoltre tamponata l'attuale passaggio verso le unità retrostanti 1 e 2.



Per garantire i rapporti di illuminazione ed areazione si dovranno sostituire metà degli shed presenti con nuovi infissi apribili per una superficie pari a mq. 90,00 ca.

### **3.4 CAPANNONE 4 ( Foglio 25 – Particella 473 – sub. 11/parte – sub. 15/parte)**

Trattasi di porzione anteriore dell'opificio principale costruito nel 1971 e costituita da struttura a travi e pilastri in acciaio e copertura del tipo a Shed.

La maglia strutturale è di ml. 14,00 x 6,00 ca. per un'altezza di ml. 8,00 sotto imposta shed e ml.10,00 al culmine dello stesso. La porzione in esame occupa due campate per sei. Nella seconda campata verso l'interno potrà rimanere utilizzabile il carroponte esistente. Il coperto è realizzato con lamiere metalliche presso piegate e zincate. I tamponamenti perimetrali sono realizzati con blocchi di cemento fino all'imposta degli shed, nella parte superiore si trovano lamiere in verticale.

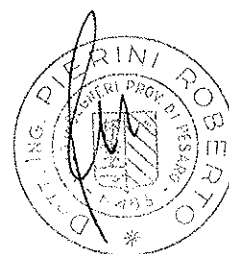
Il pavimento industriale presenta tratti sbrecciati dovuti all'usura ma riparabili con interventi localizzati. Attualmente al suo interno è presente una parete divisoria in blocchi di cemento tra il sub.11 ed il sub.15, una zona servizi igienici della superficie di circa mq. 6,00, una centrale termica della superficie di mq. 11,00 ca. e più locali uffici della superficie complessiva di mq. 30,00 oltre ad un soppalco di mq. 50 ca..

Gli infissi hanno telaio in profilo di acciaio.

La superficie vendibile della porzione 4, calcolata come d'uso al lordo delle murature perimetrali, ammonta a mq. 1.038 ca.

A seguito di Permesso di Costruire n.341 del 09/07/2013 (NON RITIRATO) si prevede la demolizione della parete divisoria sopra citata, degli attuali locali di servizio, uffici e soppalco e la costruzione di nuove pareti divisorie in blocco fono isolante, carton gesso e lana di roccia per dividerlo dalle unità confinanti 4 e 5 di progetto.

Si prevede inoltre la realizzazione di servizi igienici, ufficio e spogliatoi.





Per garantire i rapporti di illuminazione ed areazione si dovranno sostituire metà degli shed presenti con nuovi infissi apribili per una superficie pari a mq. 115,00 ca.

### **3.5 CAPANNONE 5 ( Foglio 25 – Particella 473 – sub. 15/parte - sub.14)**

Il lotto in questione è composto da metà dell'opificio principale costruito nel 1971, dal tunnel retrattile con telai reticolari in acciaio tamponato con telo plastico, dalla palazzina uffici ed antistante magazzino.

La metà dell'opificio principale era adibito ad attività cantieristiche ed ha struttura metallica costituita da struttura a travi e pilastri in acciaio e copertura del tipo a shed. La maglia strutturale è di ml. 14,00 x 6,00 ca. per un'altezza di ml. 8,00 sotto imposta shed e ml.10,00 al culmine dello stesso. La porzione in esame occupa due campate per undici. Nelle due campate potranno rimanere utilizzabili i carriponte esistenti. Il coperto è realizzato con lamiere metalliche presso piegate e zincate. I tamponamenti perimetrali sono realizzati con blocchi di cemento fino all'imposta degli shed, nella parte superiore si trovano lamiere in verticale.

Il pavimento industriale presenta tratti sbrecciati dovuti all'usura ma riparabili con interventi localizzati. Attualmente al suo interno è presente una zona servizi igienici della superficie di circa mq. 25,00 ca., un locale ufficio della superficie di mq. 13,00 ca. oltre ad un soppalco di mq. 170 ca..

Gli infissi hanno telaio in profilo di acciaio con vetri semplici.

La superficie vendibile di questa porzione facente parte dell'unità 5, calcolata come d'uso al lordo delle murature perimetrali, ammonta a mq. 1.906 ca.

Fa parte dell'unità 5 la porzione realizzata per ultima e rappresentata da un tunnel retrattile con telai reticolari in acciaio tamponato con telo plastico coibentato anti condensa.

La superficie vendibile ammonta a mq. 415,00 con altezza interna da ml. 8,50 a ml.10,50 nel colmo.



La palazzina uffici fu edificata con il primo capannone ed ha una struttura portante in cemento armato del tipo a travi e pilastri con orizzontamenti di piano in latero cemento e copertura in piano.

Ha dimensioni esterne di ml. 22,00 x 10,00 ca. e si sviluppa su due piani collegati da due scale interne. I tamponamenti esterni sono in laterizio intonacato tra le maglie della struttura lasciata visibile con lesene intonacate. Gli infissi sono in alluminio anodizzato e vetri semplici con tapparelle in PVC di colore grigio. Le soglie sono in marmo trani lucidato così come i gradini della scala interna principale. Esiste un'altra scala che collega la porzione di destra con il primo piano realizzata in struttura metallica e gradini in legno. I pavimenti sono in ceramica in alcuni uffici ed in legno in altri. I servizi igienici hanno rivestimento in ceramica maiolicata. Le pareti divisorie sono in laterizio intonacato ed in profili di alluminio vetrato.

Gli impianti tecnologici sono funzionanti ed a norma con le Leggi vigenti all'epoca in cui furono eseguiti.

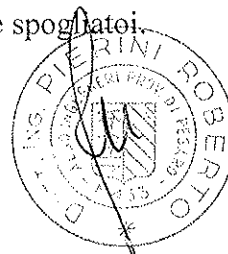
La superficie vendibile, calcolata come d'uso al lordo delle murature perimetrali e delle scale, ammonta a mq. 440,00 ca. con altezza dei vani interni di ml. 3,00.

Troviamo inoltre un vano ad un piano fuori terra oggetto di condono e realizzato con struttura in pannelli metallici prefabbricati e solaio di copertura in piano. Le pareti sono state rivestite con materiale isolante installate nel 2003 ed oggetto di Permesso di Costruire in sanatoria n. 337 del 09/07/2013.

E' costituito da un unico vano pavimentato in mediocre stato di manutenzione. La superficie vendibile ammonta a mq. 67,00 ca. con altezza interna di ml. 3,00.

A seguito di Permesso di Costruire n.341 del 09/07/2013 (NON RITIRATO) si prevede, per l'opificio principale, la demolizione degli attuali locali di servizio, uffici e sopralco e la costruzione di nuove pareti divisorie in blocco fono isolante, cartongesso e lana di roccia per dividerlo dalle unità confinanti 3 e 4 di progetto.

Si prevede inoltre la realizzazione di servizi igienici, ufficio e spogliatoi.



Per garantire i rapporti di illuminazione ed areazione si dovranno sostituire metà degli shed presenti con nuovi infissi apribili per una superficie pari a mq. 230,00 ca. Non sono previsti lavori negli altri corpi di fabbrica ad eccezione della demolizione di due tramezzi al piano terra ed uno al piano primo della palazzina uffici.

### **3.6 SCOPERTO MAPPALI 473-877**

Lo scoperto, dedotte le superfici regolarmente edificate risulta essere:

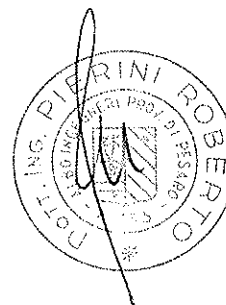
Edifici: mq. ( 446,00 + 867,00 + 867,00 + 1.038,00 + 1.906,00 + 415,00 + 220,00 + 67,00 ) = mq. 5.826,00

Scoperto = mq. 12.485, 00 – 5.826,00 = mq. 6.659 ca.

### **3.7 POTENZIALITA' EDIFICATORIA.**

Come si può verificare nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente, rilasciato dal Comune di Pesaro in data 26/05/2010, l'area su cui insiste il complesso industriale oggetto di stima ricade *all'interno della Zona Omogenea (D) – Zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali del Sub Sistema P1 (aree produttive per addizione), con un indice di edificabilità riferito alla Zona D2.6, di cui alle NTA del PRG. Parte dei mappali ricade all'interno del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico – P.A.I., aree con rischio di esondazione: pericolosità R4; parte dei mappali ricade in un'area con vulnerabilità idrogeologica media; la restante parte dei mappali ricade in un'area con vulnerabilità idrogeologica alta; i mappali ricadono in un'area con amplificazione sismica media di cui al Titolo 3.1 delle NTA del PRG.*

In sostanza la possibilità edificatoria del lotto di mq. 12.485,00 è di 0,6 mq./mq. che permetterebbe, compatibilmente con tutte le verifiche edilizie del caso, la realizzazione di una superficie coperta di mq. 7.491,00.



Essendo attualmente la SUL mq. 6.046,00 resterebbero da edificare mq. 1.445,00. Se questa superficie si dovesse ricercare sugli scoperti esistenti, l'incollaggio risulterebbe alquanto problematico per le distanze da tenere tra gli edifici e dai confini esistenti. E' comunque PERMESSA LA RELIZZAZIONE DI SOPPALCHI INTERNI IN MISURA MASSIMA DEL 50% DI CIASCUNA SUPERFICIE INTERNA.

Un parametro che va distribuito proporzionalmente alle superfici di progetto e di cui si terrà conto nella valutazione finale che segue secondo le quantità qui calcolate:

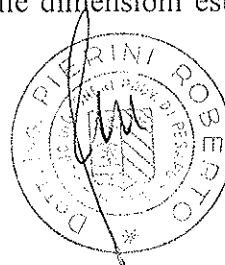
3.1 CAPANNONE 1 :	mq. 106,92
3.2 CAPANNONE 2 :	mq. 206,64
3.3 CAPANNONE 3 :	mq. 206,64
3.4 CAPANNONE 4 :	mq. 248,54
3.5 CAPANNONE 5 :	<u>mq. 676,26</u>
TORNANO	MQ.1.445,00

### **3.8 REGOLARITÀ EDILIZIA**

Gli edifici oggetto di stima furono costruiti con le autorizzazioni di seguito riportate:

- Porzioni immobiliari oggi censite nel Foglio 25 mappale 473 – sub. 11-15 comprendenti il capannone principale sul fronte e la palazzina uffici (ad esclusione del magazzino sul lato destro della stessa) furono autorizzati con Licenza Edilizia n.393 del 17/11/1971 quali ampliamento di una unità industriale già presente della stessa ditta ma non oggetto di stima.

Il progetto a firma del Dott. Ing. Giovanni Galtarossa di Padova comprendeva quindi la realizzazione di un opificio industriale delle dimensioni esterne di



ml. 66,40 x 56,40 e di una palazzina uffici delle dimensioni esterne di ml. 22,00 x 10,00 prospiciente l'allora Via Becci ora Via Toscana.

Con Concessione Edilizia n. 44 del 13/02/1992 (variante alla Concessione Edilizia n.305 del 06/08/1991) furono apportate alcune varianti interne agli edifici. Fu presentata domanda di condono in data 29/09/1986 – Mod. 47/85 – n.0725596906 – Prot. 11124

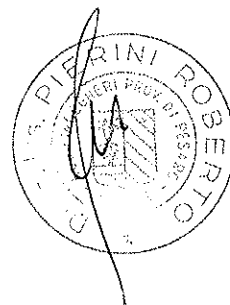
- Tip.1 inerente la realizzazione del piccolo magazzino posto sul lato destro della palazzina uffici

– Tip.7 variazioni interne al capannone.

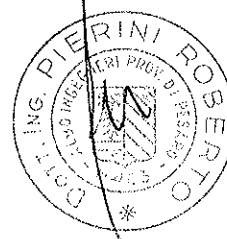
- Porzioni immobiliari (capannone sul retro) oggi censite al Foglio 25 mappale 877 sub. 1-2 furono autorizzate con Concessione Edilizia n.65 del 21/02/1996 e variante n.251 del 05/06/1997 con progetti a firma del Dott. Ing. Mario Lucio Bui di Pesaro.
- Porzione immobiliare (struttura sul lato sinistro del capannone originario) oggi censita al Foglio 25 sub. 14 autorizzata con Concessione Edilizia n. 204 del 24/06/2002 su progetto a firma del Dott. Ing. Renato Morsiani di Pesaro.

Successivamente furono richieste ed ottenute autorizzazioni edilizie per alcune modifiche interne agli immobili esistenti che qui di seguito si riportano:

- ✓ Permesso di Costruire n.105/2003 per installazione di pannelli di rivestimento delle facciate dell'opificio;
- ✓ D.I.A. n.706/2006 per manutenzione straordinaria consistente in opere interne per realizzazione di bagno all'interno di un locale ad uso deposito;
- ✓ D.I.A. n. 948/2007 per manutenzione straordinaria con modifica di apertura esterna e cambio d'uso da officina a deposito;



- ✓ D.I.A. n. 1091/2007 per straordinaria manutenzione con realizzazione di un bagno al piano terra di unità immobiliari ad uso laboratorio richiesto in sanatoria;
- ✓ D.I.A. n. 1288/2007 per modifiche interne, prospettiche e trasformazione di porzione di laboratorio artigianale in deposito;
- ✓ D.I.A. n. 1153/2008 per straordinaria manutenzione per apertura di due collegamenti funzionali tra due fabbricati ad uso artigianale;
- ✓ D.I.A. n. 1378/2008 per straordinaria manutenzione per apertura di due collegamenti funzionali tra due fabbricati ad uso artigianale. 1^ Variante alla D.I.A. n.1153 del 02/10/2008 consistente nella modifica delle dimensioni e del posizionamento delle aperture ( precedente riferimento D.I.A. n. 1650/2008).
- ✓ Permesso di Costruire in sanatoria n.337 del 09/07/2013 avente per oggetto il magazzino a fianco della palazzina uffici. Allo stato attuale il magazzino è rivestito da pannellature analoghe a quelle installate sulle facciate del capannone principale ed autorizzate con Permesso di Costruire n. 105/2003. L'installazione di detti pannelli ha aumentato le dimensioni in pianta rispettivamente di cm.10 su due lati e di cm. 12 su gli altri due. La volumetria risulta quindi incrementata di mc. 5,87 pari al 2,7% per cui è stata pagata al Comune di Pesaro la somma di €. 516,00 quale sanzione per la violazione relativa all'incremento volumetrico.
- In data 14/12/2012 Prot.91263 è stata presentata al Comune di Pesaro richiesta di Permesso di Costruire per la suddivisione in cinque unità. In data 15/01/2013 Prot. n.523 Marche multi servizi S.p.A. ha espresso parere favorevole all'allaccio della fognatura in progetto per le acque piovane e nere (bagni). In data 13/03/2013 Prot.20166 sono state fornite al Comune di Pesaro integrazioni al progetto presentato. In data 11/07/2013 Prot. 54520 il Comune



di Pesaro comunicava l'approvazione del progetto di suddivisione in cinque unità (Permesso di costruire n.341 del 09/07/2013) poi non ritirato.

### **3.9 VALUTAZIONE E CRITERI.**

La valutazione avverrà con il metodo della *stima sintetico-comparativa* su parametri oggettivi correnti di mercato valutando le superfici come sopra ricavate a metro quadrato e valutando i beni secondo la loro ubicazione, destinazione ed utilizzo attuale e futuro ipotizzabile nel rispetto delle condizioni locali del mercato immobiliare e delle normative urbanistiche ed edilizie.

Si vuole precisare che l'intervento edificatorio di cui trattasi si colloca in un mercato immobiliare ormai saturo ed in cui l'offerta è maggiore della domanda.

La crisi che si sta attraversando proprio in questo periodo riguarda l'edilizia abitativa ma anche quella del terziario.

Nel nostro caso siamo di fronte ad un immobile realizzato in parte quarantadue anni fa (lotti 3-4-5) ed in parte sedici anni fa (lotti 1-2), carenti di isolamento termico ed acustico con infissi che sono ormai obsoleti.

I lotti 3-4-5 risultano non adeguati alla normativa antisismica.

Lo scoperto circondante gli immobili risulta spoglio di opere di finitura, quali illuminazione ed arredo urbano.

Per quanto riguarda eventuali attività lavorative specifiche che si potranno svolgere all'interno dei capannoni a seguito di cambio di attività, queste comporteranno alcuni indispensabili adeguamenti negli opifici dovuti ad esempio ai ricambi d'aria ed alla illuminazione naturale con le spese conseguenti.

L'uso commerciale nei limiti stabiliti dalla Legge , richiederà maggiori spese per la ristrutturazione a causa dei nuovi standard richiesti per risparmio energetico, acustica



ed impiantistica e non ultimo sulla necessità di parcheggi pubblici o privati di uso pubblico.

Il sito in cui sorge l'immobile non è posto sulla viabilità principale di transito e mal si disporrebbe comunque ad un uso espositivo.

La recente costruzione di interventi simili, in zone vicine ma comunque più lontane dalla città, hanno aumentato l'offerta di opifici con caratteristiche superiori ai beni in questione, portando come anzidetto una consistente offerta di immobili .

Essendo l'intero compendio immobiliare di notevoli dimensioni (circa mq. 6.000,00), si è redatto un progetto di suddivisione in cinque unità poi presentato al Comune di Pesaro per verificare la fattibilità.

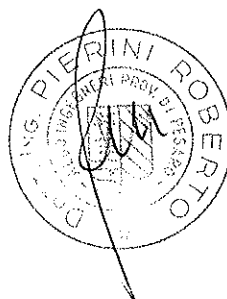
Le dimensioni inferiori dei singoli lotti dovrebbero trovare maggiori richieste sul mercato per una gamma di edifici che richiedono una superficie da circa mq.400,00 ad oltre mq. 2.000,00, anche se il valore totale non subirà considerevoli aumenti a causa dei lavori necessari alla divisione della proprietà.

Questa suddivisione in cinque unità comporterà una serie di lavori quali:

- demolizioni di divisori interni e di servizi igienici vetusti;
- realizzazione di nuovi tamponamenti interni;
- costruzione di un blocco servizi per unità completo di bagni e spogliatoi;
- sostituzione di infissi;
- chiusura di porte e portoni.

Detti interventi si possono leggere, seppur sommariamente, all'interno delle singole descrizioni degli immobili sopra riportate e nei disegni allegati.

Edifici simili di nuova costruzione sono posti in vendita nelle vicinanze ad un prezzo oscillante tra €/mq. 1.100 ed €/mq. 1.200 per attività produttive o di commercio all'ingrosso o magazzino.





Un discorso a parte merita l'immobile ad uffici il cui valore a nuovo può tranquillamente considerarsi vicino a €/mq. 1.800,00 ridotto per vetustà ( - 40%) ad **€/mq. 1.080,00.**

Per trovare il valore a metro quadro di ogni singola unità, occorre moltiplicare il valore a nuovo per dei coefficienti che tengano in conto vari aspetti di mercato.

**COEFFICIENTE DI VETUSTA':**

- Lotti 1 – 2 = 0,75
- Lotti 3 – 4 – 5 = 0,50

**COEFFICIENTE DI POSIZIONE:**

- Lotti 1 – 2 = 0,80
- Lotto 3 = 0,95
- Lotti 4 – 5 = 1,00

**COEFFICIENTE DI COSTO PER LAVORI DA ESEGUIRE:**

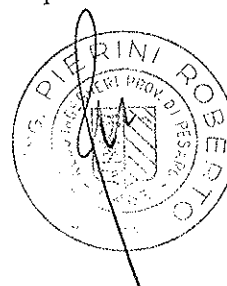
- Lotti 1 – 2 = 0,90
- Lotti 3 – 4 – 5 = 0,80

**COEFFICIENTE DI INCREMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE:**

Si considera un valore di €/mq. 350 da moltiplicare per la quantità di superficie da incrementare nell'unità, corrispondente circa al costo del suolo.

**VALORE DEGLI SCOPERTI DI PERTINENZA.**

La presenza dei piazzali presenti, ora sgombri da strutture fatiscenti demolite dopo la redazione della perizia precedente, necessitano ora solo di una pulizia e sistemazione del fondo.



Per quanto riguarda le unità 2 - 5 gli scoperti potrebbero essere assegnati in proprietà esclusiva, mentre per le unità 1 - 3 gli scoperti saranno sempre gravati da servitù di passaggio a favore delle altre unità. Per l'unità 4 la servitù si ridurrebbe a poco meno della metà della superficie, sulla restante potrà rimanere l'uso esclusivo con la possibilità di un accesso autonomo da Via Toscana.

Si ritiene pertanto di valutare in:

€/mq. 80 i piazzali afferenti le unità 2 - 5

€/mq. 50 i piazzali afferenti le unità 1 - 3

€/mq. 60 lo scoperto pertinente all'unità 4.

Andando ad analizzare le singole unità, si potrà procedere al calcolo del valore immobiliare di ognuna considerando i coefficienti e gli incrementi sopra esposti.

#### **CAPANNONE 1 ( Foglio 25 - Particella 877 - sub. 2 )**

Valore unitario di stima:

€/mq.  $1.150 \times 0,75 \times 0,80 \times 0,90 =$  €/mq. 621,00

mq. 446,00 x €/mq. 621,00 = €. 276.966,00

Incremento per superficie da realizzare:

mq. 106,92 x €/mq. 350,00 = €. 37.422,00

Valore dello scoperto di pertinenza:

mq. 764,16 x €/mq. 50,00 = €. 38.208,00

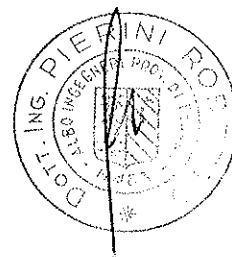
Sommano = €. 352.596,00

**In arrotondamento si valuta: €. 350.000,00**

#### **CAPANNONE 2 ( Foglio 25 - Particella 877 - sub. 1 )**

Valore unitario di stima:

€/mq.  $1.150 \times 0,75 \times 0,80 \times 0,90 =$  €/mq. 621,00



mq. 867,00 x €/mq. 621,00 = €. 538.407,00

Incremento per superficie da realizzare:

mq. 206,64 x €/mq. 350,00 = €. 72.324,00

Valore dello scoperto di pertinenza:

mq. 650,46 x €/mq. 80,00 = €. 52.036,00

Sommano = €. 662.767,00

**In arrotondamento si valuta: €. 660.000,00**

### **CAPANNONE 3 ( Foglio 25 – Particella 473 – sub. 11/parte – 15/parte )**

Valore unitario di stima:

€/mq. 1.150 x 0,50 x 0,95 x 0,80 = €/mq. 437,00

mq. 867,00 x €/mq. 437,00 = €. 378.879,00

Incremento per superficie da realizzare:

mq. 206,64 x €/mq. 350 = €. 72.324,00

Valore dello scoperto di pertinenza:

mq. 508,01 x €/mq. 50,00 = €. 25.400,00

Sommano = €. 476.603,00

**In arrotondamento si valuta: €. 475.000,00**

### **CAPANNONE 4 ( Foglio 25 – Particella 473 – sub. 11/parte – sub. 15/parte)**

Valore unitario di stima:

€/mq. 1.150 x 0,50 x 1,00 x 0,80 = €/mq. 460,00

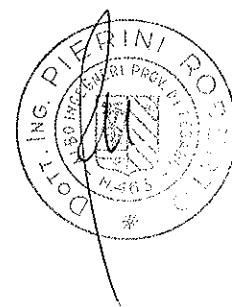
mq. 1.038,00 x €/mq. 460,00 = €. 477.480,00

Incremento per superficie da realizzare:

mq. 248,54 x €/mq. 350 = €. 86.989,00

Valore dello scoperto di pertinenza:

mq. 1.898,53 x €/mq. 60,00 = €. 113.911,00



Somma = €. 678.380,00

**In arrotondamento si valuta: €. 680.000,00**

**CAPANNONE 5 ( Foglio 25 – Particella 473 – sub. 15/parte - sub.14)**

Valore unitario di stima capannone:

€/mq. 1.150 x 0,50 x 1,00 x 0,80 = €/mq. 460,00

mq. 1.906,00 x €/mq. 460,00 = €. 876.760,00

Incremento per superficie da realizzare:

mq. 656,26 x €/mq. 350 = €. 229.691,00

Valore dello scoperto di pertinenza:

mq.2.801,65 x €/mq. 80,00 = €. 224.132,00

Valore palazzina uffici:

mq. 440,00 x €/mq. 1.080,00 = €. 475.200,00

Valore magazzino a fianco palazzina:

mq. 67,91 x €/mq. 300,00 = €. 20.373,00

Valore deposito telonato:

mq. 415,00 x €/mq. 300,00 = €. 124.500,00

Somma €.1.950.656,00

**In arrotondamento si valuta: €.1.950.000,00**

**RIEPILOGO:**

**CAPAN. 1 ( Foglio 25 - Particella 877 – sub. 2 ) = €. 350.000,00**

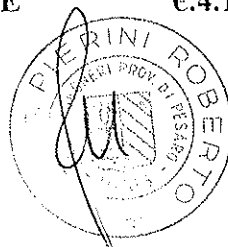
**CAPAN. 2 ( Foglio 25 - Particella 877 – sub. 1 ) = €. 660.000,00**

**CAPAN. 3 ( F. 25 – Particella 473 – sub. 11/parte – 15/parte )=€. 475.000,00**

**CAPAN. 4 ( F. 25 – Particella 473 – sub. 11/parte – 15/parte) =€. 680.000,00**

**CAPAN. 5 ( F. 25 – Particella 473 – sub. 15/parte - sub.14)= €.1.950.000,00**

**TOTALE €.4.115.000,00**

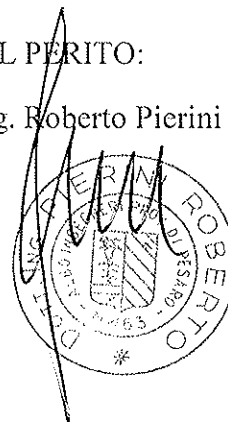


Si rassegna la presente ad espletamento dell'incarico ricevuto in un unico esemplare per gli usi consentiti dalla Legge.

Fano Li: 18 DIC 2013

IL PERITO:

Dott. Ing. Roberto Pierini



Allegati:

- 1- Estratto di mappa
- 2- Planimetria con indicazione degli scoperti di pertinenza.
- 3- Visure Catastali (3 fogli)
- 4- Elaborato planimetrico Mappale 877
- 5- Elenco subalterni mappale 877
- 6- Planimetria Catastale F.25 mapp. 877 sub.1
- 7- Planimetria Catastale F.25 mapp. 877 sub.2
- 8- Elaborato planimetrico Mappale 473
- 9- Elenco subalterni mappale 473
- 10- Planimetria Catastale F.25 mapp. 473 sub.11
- 11- Planimetria Catastale F.25 mapp. 473 sub.14
- 12- Planimetria Catastale F.25 mapp. 473 sub.15
- 13- C.D.U.
- 14- Documentazione Fotografica (11 fogli)
- 15- Documentazione progetto di suddivisione (6 fogli)
- 16- Elaborati progetto di suddivisione (2 tavv.)