

---

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**FALLIMENTI**

**Fallimento**

.....

N. Gen. Rep. **000073/13**

**Giudice Delegato Dr. Rosario Lionello Rossino**  
**Curatore Prof. Giuseppe Savioli**

**ELABORATO PERITALE**  
**LOTTO 14**

*Tecnico incaricato: Dott. Roberto Venturini*  
*iscritto all'Albo della provincia di Forlì al N. 218*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 8*  
*C.F. VNTRRT59H23H294D - P.Iva 01908800400*

*con studio in Rimini (Rimini) Via Vicinale dell'Ausa n. 16*  
*telefono: 0541785815*  
*cellulare: 3488753871*  
*fax: 0541635553*  
*email: info@robertoventurini.com*

**Beni in Pesaro (Pesaro) Via Statale 16 Adriatica snc  
Lotto 014**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Pesaro (Pesaro) frazione Colombarone Via Statale 16 Adriatica snc.  
Superficie catastale totale di circa mq 16.347,34, al netto della porzione venduta ma non ancora frazionata..  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 4 mappale 323, 324, 325, 338, 357, 359, 432, 328 superficie catastale totale di mq 18347,34, al netto della superficie venduta.  
Coerenze: corpo particelle 300, 361, 347, 336, 337, 7, 112, 111, 345, 102, 98, 94, 90, 221, 367, 322, 321, 431, 358, 181, 360, salvo diversi e come in fatto.

---

La documentazione catastale è allegata al numero 1.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- |                                 |                                                                                                  |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caratteristiche zona:           | periferica, agricola, residenziale, produttiva, a traffico sostenuto, con parcheggi inesistenti. |
| Caratteristiche zone limitrofe: | agricole, produttive i principali centri limitrofi sono Cattolica, Pesaro.                       |

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nel possesso della curatela fallimentare.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Decreto di ammissione al Concordato preventivo a firma di Tribunale di Rimini in data 27/06/2013 ai nn. 25 trascritto a Pesaro in data 03/09/2013 ai nn. 5576 Rp

Sentenza dichiarativa di fallimento a firma di Tribunale di Rimini in data 04/12/2013 ai nn. 76 trascritto a Pesaro in data 24/01/2014 ai nn. 681 Rp

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
**Nessuna**

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Servitù di passaggio a favore dei mappali 347 (.....); grava il mappale 346 (.....) da cui è derivato il mappale 359.

Costituita per atto a firma di atto Dr. Alessandro Ceccarelli in data 27/01/1995 ai nn. 42376 trascritto a Pesaro in data 15/03/1995 ai nn. 1800 Rp

Servitù di passaggio a favore dei mappali 359-361-324-325-339-338-357 (.....); grava il mappale 346 (.....).

Costituita per atto a firma Dr. Alessandro Ceccarelli in data

07/07/1995 ai nn. 42376 trascritto a Pesaro in data 04/08/1995 ai nn. 4696 Rp

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 988,00 di cui € 588,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

| Formalità             | importo      | 0,005    | diritto<br>fisso | costo totale |
|-----------------------|--------------|----------|------------------|--------------|
| Decr. Amm. Con. Prev. |              | € 200,00 | € 94,00          | € 294,00     |
| sentenza dic. Fall.   |              | € 200,00 | € 94,00          | € 294,00     |
| TOTALE                |              |          |                  | € 588,00     |
| onorari               | n° formalità | 2        | € 200,00         | € 400,00     |
| TOTALE GENERALE       |              |          |                  | € 988,00     |

Si precisa che detto importo, che si riferisce alla cancellazione totale, sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato al 19/1/2015.

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Il terreno oggetto di stima è privo di fabbricati.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la particella 323 del Foglio 4 risulta essere in visura catastale alla società ....., ma con un atto del Dr. Licini Cesare Mario Rep. 39855 del 24/10/2012 Trascrizione Reg. Part. 7243 del 31/10/2012 risulta venduta con l'identificazione catastale 323/A per mq. 648,19.

La particella 359 risulta essere in visura catastale alla società ..... ma con atto del Dr. Licini Cesare Mario Rep. 11296 del 29/10/2012 Trascrizione Reg. Part. 7208 del 30/10/2012 risulta venduta con l'identificazione 359/parte per mq. 1235,47.

Complessivamente la superficie venduta e non volturata assomma a mq 1883,66.

non sono state esperite verifiche topografiche riguardo alla effettiva posizione degli allineamenti di confine rappresentati nella mappa in visura.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

L'accertamento delle spese condominiali non è pertinente all'oggetto.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1 Attuali proprietari:**

..... proprietario dal 12/06/2003 ad oggi in forza di compravendita a firma

di dr. Enrico Marchionni in data 12/06/2003 ai nn. 515716 trascritto a Pesaro in data 10/07/2003 ai nn. 5913.

L'atto concerne la compravendita da ..... delle particelle 323, 328 e altre.

..... proprietario dal 12/06/2003 ad oggi in forza di compravendita a firma di dr. Enrico Marchionni in data 12/06/2003 ai nn. 515716 trascritto a Pesaro in data 10/07/2003 ai nn. 5914

L'atto concerne la compravendita da ..... Ferruccio delle particelle 324, 325, 338, 357, 359, 432.

## **6.2 Precedenti proprietari:**

....., proprietario da data antecedente il ventennio al 12/01/1996

....., proprietario da data antecedente il ventennio al 12/06/2003 in forza di divisione a firma di dr. Alessandro Ceccarelli in data 12/01/1996 rep. 45289, trascritto a Pesaro in data 08/02/1996 ai nn. 1149 Rp

L'atto di divisione trasferisce in proprietà esclusiva di ..... le particelle 324, 325, 338, 357, 359.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Si veda ai paragrafi Destinazione urbanistica e Potenzialità edificatoria.

### **Descrizione terreno di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Pesaro (Pesaro) frazione Colombarone Via Statale 16 Adriatica snc.

#### **Caratteristiche descrittive:**

*Caratteristiche generali:*

Il terreno oggetto di stima è costituito da un unico corpo di forma regolare e giacitura pianeggiante, sito in prossimità della corsia sud della SS16 Adriatica in località Colombarone.

All'atto del sopralluogo l'area si presentava incolta.

Su parte della superficie insiste una linea elettrica a bassa tensione; la relativa servitù non è trascritta nei pubblici registri.

Le fotografie sono allegate al numero 2.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera C.P. 135 del 15/12/2003 il mappale 357/parte ricade all'interno della Zona Omogenea (B) - Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone (A) del sub sistema R3 (città in aggiunta), dove gli interventi ammessi sono ristrutturazione.

La restante porzione del mapp 357 e tutti i rimanenti mappali costituenti il presente lotto ricadono all'interno di un'area soggetta a Piano Attuativo (P.A.) in località Colombarone, contraddistinto dal vigente Prg con il n. PA 0.057 e disciplinato dall'art. 2.2.1.13 delle Nta del Prg.

Il mappale 432/parte è interessato da una fascia di rispetto stradale; i mappali 359/parte, 432/parte ricadono in un'area paesaggistico ambientale. I mappali ricadono all'interno della Zona Contigua ai sensi dell'art. 132 delle Nta del Piano del Parco Naturale del Monte San Bartolo.

I mappali ricadono all'interno di una zona di protezione speciale (ZPS); i mappali ricadono in un'area con vulnerabilità idrogeologica media.

Per ogni migliore dettaglio si veda il Cdu allegato al numero 3.

#### **Potenzialità edificatoria:**

La capacità edificatoria dell'area oggetto di stima è disciplinata dal Piano Attuativo in località Colombarone, denominato dal vigente PRG - PA 0.057, sopra riferito.

L'intero comparto ha una superficie territoriale di mq 77.303. Per determinare l'incidenza percentuale della proprietà ..... all'interno del comparto occorre considerare che, come indicato in altra parte della relazione, la consistenza catastale in visura delle particelle 323 e 359 è al lordo della superficie complessiva di mq 1883,66, venduta senza frazionamento con atti di compravendita più sopra indicati.

Relativamente alla superficie oggetto di stima rientrano nel Piano Attuativo PA 0.057 le particelle 323, 324, 325, 338, 359 e parte, circa 16 mq, della particella 357, per una superficie totale, al netto delle quote vendute, pari a mq 16.292,34. La residua porzione di circa 55 mq della particella 357 ricade invece in zona B e sarà distintamente stimata.

La percentuale di pertinenza della ..... è pari al 21,08 per cento.

Il Piano Attuativo 0.057 prevede una superficie residenziale (Zona C sub R3) di mq 6065 e una superficie per edilizia produttiva (Zona D sub P4) di mq 12.303.

Applicando alle previsioni urbanistiche la percentuale sopra calcolata risulta: edilizia residenziale mq 1278,26, edilizia produttiva mq 2.592,97.

La scheda del PA 0.057 ammette la conversione del 30 per cento della superficie per attività produttive in superficie residenziale. In tale ipotesi si ha: edilizia residenziale mq 2056,17 (=mq 1278,26 + € mq 3691x0,2108), edilizia produttiva mq 1.815,06.

Considerando un incremento di superficie per muri interni del 10 per cento e un incremento per accessori del 15%, computato per una superficie commerciale al 50%, si ricavano le seguenti potenzialità:

edilizia residenziale mq 1511,54;

edilizia produttiva mq 3066,19.

Nell'ipotesi che prevede l'utilizzazione del 30 per cento della superficie produttiva a fini residenziali, si ha:

edilizia residenziale mq 2431,42;

edilizia produttiva mq 2146,31.

I dati sopra indicati saranno utilizzati per due distinti procedimenti di stima.

| Destinazione                 | Parametro               | mq               | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------------------|-------------------------|------------------|--------------|--------------------|
| terreno in PA 0.057          | Superficie              | 16.292,34        | 1,00         | 16.292,34          |
| porzione mapp. 357 in zona B | Superficie              | 55,00            | 1,00         | 55,00              |
|                              | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>16.347,34</b> |              | <b>16.347,34</b>   |

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

La presente stima viene eseguita secondo la *Discounted Cash Flow Analysis* (Dcfa), considerando un tempo di sviluppo dell'intervento di sei anni e un saggio del 4,2 per cento. Il calcolo è indicizzato allo 0,6 per cento; si considera inoltre un utile del promotore del 18%, costo della commercializzazione 2%, imprevisti del 3%, Imu come risultante dalla documentazione contabile fornita dalla curatela pari a € 14.248,26 annui.

Per l'individuazione del valore a nuovo è stata svolta un'indagine nel mercato della zona dalla quale emerge una condizione di accentuata

stagnazione per entrambe le destinazioni, con una domanda estremamente fiacca a fronte di un'offerta cospicua.

Il secondo rapporto 2013 dell'Agenzia delle Entrate, ultimo disponibile, riporta per la frazione Colombarone importi compresi tra 1450 e 1950 al metro quadrato per le abitazioni civili e tra € 820 e 1200 per le abitazioni di tipo economico. Il rapporto Fiaip 2013 non riporta valori per la frazione Colombarone mentre per la vicina periferia del comune di Gabicce Mare, distante circa 1,2 chilometri dai luoghi oggetto di stima, indica per le valori compresi tra 1500 e 1800 €/mq a nuovo.

Borsinoimmobiliare indica per la frazione Colombarone importi per l'edilizia abitativa di miglior merito di € 1762, con un minimo di € 741 €/mq per l'edilizia economica di seconda fascia.

Alla luce dei dati sopra riportati, considerando la maggiore prossimità alla città di Pesaro rispetto ai dati riferiti al Comune di Gabicce, si assumerà per la stima l'importo di € 2.100,00 al metro quadrato.

Per il costo di costruzione si assume l'importo di € 1.100,00 al metro quadrato.

Il secondo rapporto 2013 dell'Agenzia delle Entrate non riporta valori per la destinazione produttiva in località Colombarone, per la quale si può fare riferimento alle indicazioni della vicina periferia di Gabicce Mare, per la quale risultano importi compresi tra 340,00 e 470,00 euro al metro quadrato.

Per la stessa località il rapporto Fiaip 2013 indica per la medesima tipologia di edifici valori compresi tra 600 e 900 €/mq.

Si deve considerare che l'area oggetto di stima si trova in adiacenza alla SS1, facilmente collegata all'autostrada A14 e al capoluogo di Provincia. In tali condizioni è possibile individuare nel mercato della zona per gli opifici di nuova costruzione valori di 850,00 al metro quadrato, importo che sarà utilizzato per la presente stima. Per il costo di costruzione di un immobile allo stato grezzo avanzato, che usualmente viene collocato sul mercato, si adotterà l'importo di €450,00 al metro quadrato.

Stante la duplice potenzialità dell'area, derivante dalla possibilità di destinare una quota del 30 per cento di edilizia produttiva a superficie residenziale, la stima viene eseguita utilizzando il valore medio unitario dell'area che emerge dallo svolgimento di due distinti procedimenti di Dcfa. Dallo svolgimento dei calcoli risulta un valore di stima di € 64,19 al metro quadrato.

Al valore così determinato si aggiungerà il valore della minuscola porzione della particella 357 che ricade in zona B. Per la stima di tale valore si assume un importo di € 120,00 al metro quadrato.

## **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Pesaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pesaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fiaip, Borsino Immobiliare, Omi..

## **8.3. Valutazione corpi**

### **A. Terreno**

*Stima sintetica comparativa parametrica  
(semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione                 | Superficie<br>equivalente | Valore unitario | valore complessivo    |
|------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------|
| terreno                      | 16.292,34                 | € 64,19         | € 1.045.805,30        |
| porzione mapp. 357 in zona B | 55,00                     | € 120,00        | € 6.600,00            |
| - Valore corpo:              |                           |                 | <b>€ 1.052.405,30</b> |

**Riepilogo:**

| ID       | Immobile       | Superficie | Valore intero medio<br>ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|----------------|------------|----------------------------------|------------------------|
| <b>A</b> | <b>terreno</b> | 16.347,34  | € 1.049.335,74                   | <b>€ 1.052.405,30</b>  |

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO**

**€ 1.050.000,00**

**8.4. Si conclude un valore arrotondato di € 1.050.000,00**

Relazione lotto 014 creata in data 30/03/2015  
Codice documento: F118-13-000073-014

La presente relazione si compone di pagine 7 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione catastale;
2. fotografie;
3. certificato di destinazione urbanistica

***“DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ARTT.46 E 47 DEL DPR 28  
DICEMBRE 2000 N.445 E SUCCESSIVE MODIFICHE.***

*Il sottoscritto consulente tecnico, consapevole delle sanzioni penali previste all'art.76 del DPR 28 dicembre 2000 n.445 in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere la verità. Dichiara altresì di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 della D.Lgs 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.”*

il perito  
Dr. agr. Roberto Venturini