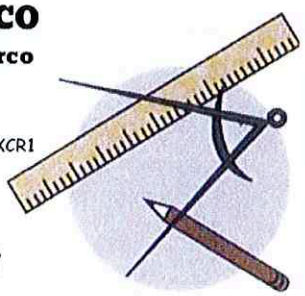
STUDIO TECNICO
Valentini Geom. Marco
Via Flaminia n.260/c - Calcinelli
61036 Colli al Metauro (PU)
P.Iva 02255680411 - SDI M5UXCR1
C.F. VLNMRC82D12D488G

Cell. 339-8485372
e-mail marcovalegeom@gmail.com
PEC marco.valentini2@geopec.it



Perizia di stima per la determinazione del valore di mercato di area urbana sita in comune di Pesaro Via Lago Maggiore di proprietà della società [redacted]

Il sottoscritto Geom. Marco Valentini, nato a Fano il 12-04-1982, Geometra, con studio in Colli al Metauro frazione Calcinelli Via Flaminia n. 260/c

PREMESSO

Di essere stato incaricato dal Tribunale di Pesaro -sezione fallimenti- in data 15-02-2024 di redigere perizia di stima del valore degli immobili di cui in epigrafe precisa quanto segue:

1. Posto auto sito in comune di Pesaro Sezione Urbana G Foglio 4 mappali 395 sub. 22 ;

DESCRIZIONE GENERALE

In relazione all'espletamento dell'incarico lo scrivente ha effettuato sopralluogo in comune di Pesaro Via Lago Maggiore nel quale sono state rilevate le caratteristiche dello stato dei luoghi e la loro destinazione urbanistica, a seguito di ciò esprime il motivato parere, sviluppato di seguito,facendo presente che per quanto riguarda il giudizio di stima verrà indicato il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui l'immobile trovasi.

DATI CATASTALI

Immobili censiti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pesaro –Territorio Servizi Catastali:

[redacted]

Comune di Pesaro Sezione Urbana G

1) Foglio 4, part. 395 sub. 22 zona censuaria 2 Cat. F/1 consistenza 596m^2 Via Lago Maggiore Snc P.T.

Tutti i dati riportati sono stati desunti dalla Visura Catastale n. T70108/2026 del 30-06-2026

CARATTERISTICHE GENERALI

La zona dove insiste l'immobile è ubicata nel Comune di Pesaro, in via Lago Maggiore. Trattasi di una area urbana adiacente a un fabbricato plurifamiliare di civile abitazione con accesso dalla strada provinciale denominata via Lago Maggiore.

Raggiungibile da accesso carraio e spazio di manovra comune ad altra proprietà facenti parte di un immobile composto da sei appartamento di civile abitazione e 10 posti auto.

La zona, è periferica, nella frazione di Villa Ceccolini adiacente principale viabilità.

URBANISTICA

L'area urbana e rappresentata nel progetto con cui si autorizzavano le opere edili del fabbricato residenziale adiacente di civile abitazione, come da titoli abilitati rilasciati dal comune di Pesaro di seguito indicati:

- Permesso di Costruire n. 179 del 05/06/2006;
- Permesso di Costruire n. 163 del 08/05/2007;
- Denuncia Inizio Attività n. 1304 del 17/11/2008;
- Certificato di Agibilità n.64 del 06-06-2011.

PROCEDIMENTI DI STIMA

La valutazione delL'area urbana avviene sulla base della comparazione del mercato di beni simili in zona.

Per quanto sopra descritto, e per tutto quanto esaminato nel corso dello studio del caso in esame, si desume:

- L'area urbana è classificata dal P.R.G. vigente in parte al'interno del lotto già edificato con i titoli edilizi sopra descritti e privo di potere edificatorio per una superificie di mq 416
- In parte è classificata all'interno del comparto U.M.I. 6.2.1 comparto B con piano attuativo non attuato per una superficie di mq 180

Per la porzione di area urbana ricadente all'interno del lotto già edificato e privo di potere edificatrio (mq 416) si considera un valore unitario pari ad €/mq 10,50

Superficie Area mq 416 x €/mq 10,50 = **€ 4.368,00**

Viste le Norme Tecniche del P.R.G. del comune di Pesaro, per la porzione ricadente all'interno del comparto U.M.I. 6.2.1 (mq 180), considerato l'indice edificatorio si desume una Superfice Lorda pari a mq 42,00 su cui applicare il valore unitario previsto nella Tabella A del comune di Pesaro per il calcolo dei valori IMU pari a €/mq 284,90.

Superficie Lorda mq 42 x €/mq 284,90 = **€ 11.965,80**

Visto e considerato quanto sopra, sommando i valori sopra descritti (€ 4.368,00 + € 11.965,80) il più probabile valore dell'area urbana è pari ad ***€ 16.333,80***

CONSIDERAZIONI

Vste le pratiche edilizie sopra menzionate si riscontrano difformità urabnistiche inerenti alla recinzione, dovranno essere oggetto di sanatoria al comune di Pesaro, per un importo stimato di circa € 3.000,00.

Sull'area oggetto di stima sono stati depositati materili di risulta da smaltire in disacarica autoizzata, per procedere alla pulizia si stima un importo pari a € 1.500,00

Valore Area € 16.333,80 - € 3.000,00 - € 1.500,00 = € 11.833,80

CONCLUSIONI

Per quanto concerne il più probabile valore del bene di cui si tratta il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale , è di **€ 11.800,00**

Allegati :

1) Documentazione fotografica;
2) Estratto di mappa scala 1:2000 – Elaborato planimetrico 1:500;
3) Visura per immobile;
4) Tabella "A" Valori aree comune di Pesaro

Colli al Metauro,lì 21-09-2026

IL TECNICO
Geom. Marco Valentini

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto A



Foto B

Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CARMINE CASO Vis. tel.



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m Protcollo pratica T622375/2025
9-Mag-2025 18:56:28

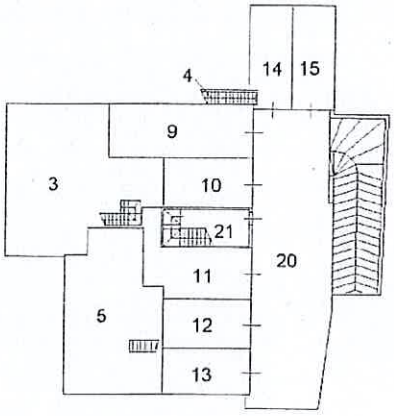
Comune: (PS) PESARO/C
Foglio: 4

1 Particella: 395

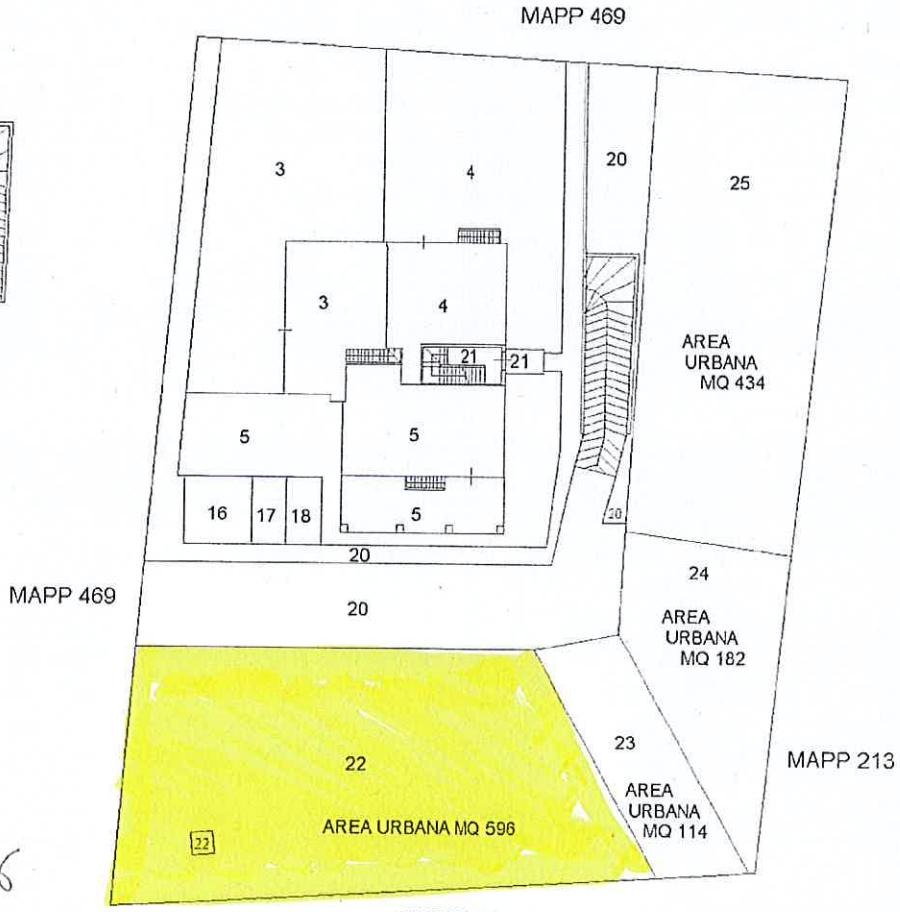
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Tarricone Cataldo
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Pesaro N. 1367

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Comune di Pesaro	Protocollo n. del
Sezione: G Foglio: 4 Particella: 395	Tipo Mappale n. 215601 del 29/11/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

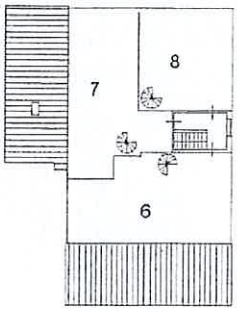


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

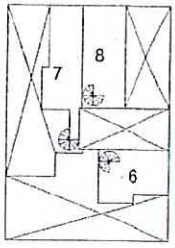


PIANO TERRA

VISTO per copia conforme all'originale
Pesaro, li 02/07/2026



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO - SOPPALCO



Ufficio Provinciale di: **PESARO**
Comune di: **PESARO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PESARO	G	4	395	n. 215601	29/11/2011

Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° ci	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						
2						SOPPRESSO
3	via lago maggiore	224	S1-T			SOPPRESSO
4	via lago maggiore	224	S1-T			ABITAZIONE
5	via lago maggiore	224	S1-T			ABITAZIONE
6	via lago maggiore	224	1			ABITAZIONE
7	via lago maggiore	224	1			ABITAZIONE
8	via lago maggiore	224	1			ABITAZIONE
9	via lago maggiore	SNC	S1			ABITAZIONE
10	via lago maggiore	SNC	S1			AUTORIMESSA
11	via lago maggiore	SNC	S1			AUTORIMESSA
12	via lago maggiore	SNC	S1			AUTORIMESSA
13	via lago maggiore	SNC	S1			AUTORIMESSA
14	via lago maggiore	SNC	S1			AUTORIMESSA
15	via lago maggiore	SNC	S1			AUTORIMESSA
16	via lago maggiore	SNC	S1			AUTORIMESSA
17	via lago maggiore	SNC	T			POSTO AUTO
18	via lago maggiore	SNC	T			POSTO AUTO
19						POSTO AUTO
20	via lago maggiore	SNC	S1-T			SOPPRESSO
21	via lago maggiore	SNC	T-1			BCNC(SCOPERTO CAMMINAMENTI E SCIVOLO) A TUTTI I SUB.
22	via lago maggiore	SNC	T			BCNC(CAMMINAMENTI E VANO SCALA) AI SUB.7-8-9
23	via lago maggiore	SNC	T			AREA URBANA DI MQ 596
24	via lago maggiore	SNC	T			AREA URBANA DI MQ 114
25	via lago maggiore	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 182
						AREA URBANA DI MQ. 434

Protocollo _____ data _____

IL TECNICO **Geom. TARRICONE CATALDO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI PESARO n. 1367
Codice Fiscale: **TRRCLD67D27C632R**

_____
firma e timbro

Agenzia Entrate

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

Data: **30/06/2026**
Ora: **09:26:51**
Numero Pratica: **T70108/2026**

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **30/06/2026**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/06/2026

Dati identificativi: Comune di **PESARO (G479) (PS)**
Sez. Urb. **G** Foglio **4** Particella **395** Subalterno **22**

Classamento:

Categoria **F/1**[a)], Consistenza **596 m²**

Indirizzo: VIA LAGO MAGGIORE n. SNC Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 06/02/2009 Pratica n. PS0021218 in atti dal 06/02/2009 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 1608.1/2009)

› Dati identificativi

Comune di **PESARO (G479) (PS)** Sez. Urb. **G** Foglio **4** Particella **395** Subalterno **22**	VARIAZIONE del 06/02/2009 Pratica n. PS0021218 in atti dal 06/02/2009 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 1608.1/2009)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **PESARO (G479C) (PS)**
Foglio **4** Particella **395**

› Indirizzo

VIA LAGO MAGGIORE n. SNC Piano T	VARIAZIONE del 06/02/2009 Pratica n. PS0021218 in atti dal 06/02/2009 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 1608.1/2009)

› Dati di classamento

Categoria **F/1**[a)], Consistenza **596 m²**

VARIAZIONE del 06/02/2009 Pratica n. PS0021218 in atti dal 06/02/2009 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 1608.1/2009)

› Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

[redacted]

sede in PESARO (PU)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 18/09/2003 Pubblico ufficiale ROSSI LUISA Sede PESARO (PU) Repertorio n. 11390 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8923.1/2003 Reparto PI di PESARO in atti dal 14/10/2003

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

PESARO (G479) (PS)
Sez. Urb. **G** Foglio **4** Particella **395** Subalterno **2**

Visura telematica

Legenda

a) F/1: Area urbana

TABELLA 'A' (ALLEGATA ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. N.

ELENCO DEGLI AMBITI TERRITORIALI

01	CENTRO STORICO	09	S.M. DELLE FABBRECCE - CATTABRIGHE
02	CENTRO MARE	10	TORRACCIA
03	SORIA - BAIA FLAMINIA	11	VILLA FASTIGGI
04	PANTANO - CELLETTA - MIRALFIORE	12	VILLA CECCOLINI
05	MURAGLIA - MONTEGRANARO - LORETO	13	POZZO - BORGO S. MARIA - CASE BRUCIATE
06	VILLA S. MARTINO	14	SANTA VENERANDA - BARATOFF
07	TOMBACCIA	15	COLLE ARDIZIO - LEDIMAR
08	S.BARTOLO - FIORENZUOLA DI F. - S. MARINA	16	AREA EXTRA URBANA - COLLI - TRE PONTI

EDIFICI RESIDENZIALI\INDUSTRIALI - VALORE MEDIO ORDINARIO ANNO 2020

DESTINAZIONE URBANISTICA			AMBITI TERRITORIALI														
			01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
RESIDENZIALE	TURISTICA	Completamento	3.480,00	3.950,00	2.800,00	2.700,00	2.780,00	2.410,00	2.290,00	3.680,00	2.190,00	2.250,00	2.050,00	1.850,00	1.660,00	2.430,00	2.820,00	1.700,00
		Espansione	3.480,00	3.950,00	2.800,00	2.700,00	2.780,00	2.410,00	2.290,00	3.680,00	2.190,00	2.250,00	2.050,00	1.850,00	1.660,00	2.430,00	2.820,00	1.700,00
DIREZIONALE	COMMERCIALE	Completamento	3.480,00	3.950,00	2.800,00	2.700,00	2.780,00	2.410,00	2.290,00	3.680,00	1.912,09	1.800,00	1.912,04	1.842,42	1.660,00	2.430,00	2.820,00	1.700,00
		Espansione	3.480,00	3.950,00	2.800,00	2.700,00	2.780,00	2.410,00	2.290,00	3.680,00	1.912,09	1.800,00	1.912,04	1.842,42	1.660,00	2.430,00	2.820,00	1.700,00
PRODUTTIVO	INDUSTRIALE	Completamento	845,64	959,85	680,40	656,10	675,54	585,63	556,47	894,24	532,17	546,75	627,30	616,05	657,36	590,49	736,02	688,50
		Espansione	845,64	959,85	680,40	656,10	675,54	585,63	556,47	894,24	532,17	546,75	627,30	616,05	657,36	590,49	736,02	688,50

AREE FABBRICABILI - VALORE AL MQ. DI SUPERFICIE UTILE (NOTA 1) ANNO 2020

DESTINAZIONE URBANISTICA			AMBITI TERRITORIALI														
			01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
RESIDENZIALE	TURISTICA	Completamento	1.113,60	1.264,00	672,00	648,00	667,20	578,40	549,60	993,60	525,60	540,00	492,00	407,00	365,20	583,20	761,40	391,00
		Espansione	779,52	884,80	470,40	453,60	467,04	404,88	384,72	695,52	367,92	378,00	344,40	284,90	255,64	408,24	532,98	273,70
DIREZIONALE	COMMERCIALE	Completamento	1.113,60	1.264,00	672,00	648,00	667,20	578,40	549,60	993,60	458,90	432,00	458,89	405,33	365,20	583,20	761,40	391,00
		Espansione	779,52	884,80	470,40	453,60	467,04	404,88	384,72	695,52	321,23	302,40	321,22	283,73	255,64	408,24	532,98	273,70
PRODUTTIVO	INDUSTRIALE	Completamento	270,60	307,15	163,30	157,46	162,13	140,55	133,55	241,44	127,72	131,22	125,46	123,21	131,47	141,72	198,73	158,36
		Espansione	189,42	215,01	114,31	110,22	113,49	98,39	93,49	169,01	89,40	91,85	87,82	86,25	92,03	99,20	139,11	110,85

AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO: In caso di previsione di esproprio il valore dell'area è pari all'indennità di esproprio determinata ai sensi del D.P.R 08/06/01 n°327.

AREE CON DESTINAZIONE 'SERVIZI e ATTREZZATURE' NON RICOMPRESE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DEL P.R.G. VIGENTE: Il valore dell'area è pari a quello delle aree con destinazione urbanistica direzionale/commerciale degli ambiti di riferimento, con una riduzione del 50%;

NOTA 1

in caso di aree fabbricabili, il valore determinato come prodotto tra le tariffe riportate in tabella e la superficie commerciale realizzabile, intesa come **Superficie Lorda (SL)** così come definita dal PRG vigente:

- **SL** per destinazione produttiva/industriale = **Sn + 4%**
- **SL** per destinazione residenziale/terziario = **Sn + 17%**

in caso di interventi di recupero ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. c), d) ,f) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. il valore pari al prodotto della quota riportata in tabella per la superficie commerciale espressa in mq, calcolata come somma della **SL** (come sopra definita) e del 50% della **SA** (incrementata del 4% in caso di destinazione produttiva/industriale e del 17% in caso di destinazione residenziale/terziario).

Delibera C.P. 135 del 15/12/03 esecutiva in
seguito alla pubblicazione sul BUR del 30/12/03

INDICE DI PERMUTA																MODALITA' COSTRUZ.
MICROZONE																
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	
0,32	0,32	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,27	0,24	0,24	0,24	0,22	0,22	0,24	0,27	0,23	1
0,32	0,32	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,27	0,24	0,24	0,24	0,22	0,22	0,24	0,27	0,23	0,7
0,32	0,32	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,27	0,24	0,24	0,24	0,22	0,22	0,24	0,27	0,23	1
0,32	0,32	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,27	0,24	0,24	0,24	0,22	0,22	0,24	0,27	0,23	0,7
0,32	0,32	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,27	0,24	0,24	0,20	0,20	0,20	0,24	0,27	0,23	1
0,32	0,32	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,27	0,24	0,24	0,20	0,20	0,20	0,24	0,27	0,23	0,7