BRUNORI STEFANO
PIAZZALE VITTORIO VENETO, 6
61036 - COLLI AL METAURO (PU)
Partita IVA: 01471100410
Codice fiscale: BRNSFN63P16G479F
Telefono: 3484065251
e-mail: info@studioservis.it

BRUNORI STEFANO
GEOMETRA

RELAZIONE DI DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

Immobile sito in Piobbico - Viale dei Caduti n.10



Colli Al Metauro, 24 luglio 2025

INDICE

1. SCOPO DELLA DUE DILIGENCE 1

2. COMMITTENTI 1

3. TECNICO REDATTORE 1

4. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE 1

5. ACCERTAMENTI SVOLTI 1

6. ANALISI LEGALE ED AMMINISTRATIVA 3

7. ANALISI CATASTALE E IPOTECARIA 4

8. ANALISI URBANISTICA ED EDILIZIA 5

9. ANALISI STRUTTURALE 5

10. ANALISI STATO DI MANUTENZIONE 6

11. ALTRA DOCUMENTAZIONE 6

12. CONCLUSIONI 7

13. ALLEGATI 7

1. SCOPO DELLA DUE DILIGENCE

La presente relazione di Due Diligence Immobiliare viene redatta allo scopo di evidenziare gli elementi che caratterizzano l'immobile esaminato ed è finalizzata a verificare, sotto il profilo urbanistico, edilizio, catastale ed impiantistico, la conformità dell'immobile stesso ai requisiti normativi in vigore ed ai requisiti qualitativi previsti. Verranno altresì evidenziate eventuali difformità e criticità che possano impedire l'immediata commercializzazione del bene o il suo utilizzo, indicandone i costi per eventuali regolarizzazioni o interventi di manutenzione e adeguamento.

2. COMMITTENTI

- [redacted] rappresentata da CURATORE FALLIMENTARE, FALLIMENTO N.47/2019 - TRIBUNALE DI PESARO.

3. TECNICO REDATTORE

- Geometra STEFANO BRUNORI, nato a Pesaro (PU) il giorno 16 settembre 1963, residente in Colli Al Metauro (PU), VIA DEL TEATRO n. 3, codice fiscale BRN SFN 63P16 G479F, partita IVA 01471100410, con studio in Colli Al Metauro (PU), VIA FILIPPO CORRIDONI - SALTARA n. 18, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 1175, assicurato con la compagnia ARCH - INSURANCE, polizza n. PI -3066472447, con scadenza in data 13/09/2025.

4. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile sito in Piobbico (PU), VIALE DEI CADUTI n. 10, piano T-1°.

DESCRIZIONE E CONFINI

TRATTASI DI UN FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE, CONFINANTE CON 3 VIE: VIALE DEI CADUTI, VIA BRAMANTE E VIA ARCIPRETI LONDEI

DATI CATASTALI

- Catasto Fabbricati, foglio 29, particella 444, sub. 1, categoria D/1, rendita catastale € 7.127,11
- Catasto Fabbricati, foglio 29, particella 444, sub. 2, categoria D/1, rendita catastale € 82,63

INTESTAZIONE

- IN LIQUIDAZIONE (1/1 piena proprietà)

5. ACCERTAMENTI SVOLTI

IL FABBRICATO FA PARTE DI NUMERO 6 IMMOBILI OGGETTO DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE DELLA SOCIETA' [redacted] IN LIQUIDAZIONE (FALLIMENTO N°47/2019) , L'INCARICO ASSUNTO CON NOMINA DA PARTE DEL GIUDICE DOTT.LORENZO PINI DEL 08/04/2025 PREVEDE IL RILIEVO PUNTUALE DELL'IMMOBILE, LA CONSULTAZIONE DEI DOCUMENTI DEPOSITATI PRESSO GLI ARCHIVI COMUNALI, DEL EX GENIO CIVILE E DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO. CON L'ACQUISIZIONE DEI DOCUMENTI E L'ELABORAZIONE DEL RILIEVO SI PROCEDERA' POI ALLA LORO COMPARAZIONE PER OTTENERE UN QUADRO

DEFINITIVO DELLE PROBLEMATICHE EMERSE RIFERENDOLE IN RELAZIONE E QUANTIFICANDONE LE SPESE ED ONERI PER POTER POI ARRIVARE AD UN ROGITO. iL TOTALE COSI' OTTENUTO VERRA' DETRATTO DAL VALORE GIA' ASSEGNATO DAL GEOMETRA UGILI PAOLO CON PERIZIA DI STIMA N°2 DEL 18/10/2021.

- ACCESSO ATTI PRESSO L'ARCHIVIO DOCUMENTALE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESARO E URBINO PER LA VERIFICA DELLE PLANIMETRIE CATASTALI.
DALLA CONSULTAZIONE DEI DOCUMENTI PRESENTI ALL'INTERNO DELLA BUSTA DEL FABBRICATO HO POTUTO ACCERTARE QUANTO SEGUE:
1- L'IMMOBILE RISULTA CENSITO IN BANCA DATI CON LA PLANIMETRIA PROTOCOLLO N°380 DEL 21/10/1976 A FIRMA DEL GEOMETRA GIACOMO PAZZAGLIA.
2- LA PLANIMETRIA SOPRA INDICATA E' STATA POI VARIATA IN DATA 24/11/1987 CON IL PROTOCOLLO N°12376 A FIRMA DEL GEOMETRA ALBERTO FINI. LA STESSA RISULTA ESSERE QUELLA ATTUALMENTE AGLI ATTI PERCHE'NON SONO STATE POI PRESENTATE ALTRE VARIAZIONI.

IL CONFRONTO DA QUANTO RIPORTATO NELLE ULTIME PLANIMETRIE E LO STATO DEI LUOGHI FA EMERGERE LE SEGENTI DIFFORMITA':
1 – MANCA COMPLETAMENTE L'AMPLIAMENTO ESEGUITO NELL'ANNO 1998 DEL LOCALE A SUD-EST DELLA CABINA ELETTRICA.
2 – SUSSISTONO DIVERSE PICCOLE MODIFICHE A LIVELLO DI DISTRIBUZIONE INTERNA DELLE TRAMEZZATURE E DELLE ERRATE RAPPRESENTAZIONI GRAFICHE DELLE APERTURE VERSO L'ESTERNO (PORTE E FINESTRE).
3 – DALLA COMPARAZIONE DEL RILIEVO ESEGUITO CON IL LOTTO CATASTALE SI DENOTANO DELLE AREE URBANE DA STRALCIARE DALLA MAPPA DOVUTE AD UN ALLARGAMENTO DELLA SEDE STRADALE COMUNALE. in data 26 maggio 2025
- ACCESSO ATTI PRESSO L'ARCHIVIO DOCUMENTALE PRATICHE EDILIZIE DEL COMUNE DI PIOBBICO A SEGUITO DELLA RICHIESTA DEL 15/04/2025.
DALLA CONSULTAZIONE DEI DOCUMENTI PRESENTI SONO EMERSE LE SEGUENTI PRATICHE:
1- PRATICA EDILIZIA N°19 DEL 19/09/1966
IL PROGETTO DEPOSITATO IN COMUNE DAL PROGETTISTA GEOMETRA ALBERTO FINI INTERESSA, L'AMPLIAMENTO DEI LOCALI AD USO LABORATORIO DELLO SCATOLIFICIO SONIA. DALLA SCARSA DOCUMENTAZIONE RECEPITA SI IDENTIFICA L'AMPLIAMENTO NELLA AREA A SUD LUNGO VIA BRAMANTE, CON EVIDENTI DIFFORMITA' REALIZZATIVE SOPRATTUTTO NELLA SAGOMA. DA QUESTA PRATICA CHE RISULTA ESSERE LA PRIMA DEPOSITATA IN ATTI SI EVINCE CHE L'IMMOBILE ERA GIA' STATO REALIZZATO IN BUONA PARTE MA LA PRATICA ORIGINALE NON E'STATA RITROVATA.INFINE ALTRO DATO IMPORTANTE PRESENTE NEL FASCICOLO E' LA PRESENZA DEL COLLAUDO DELLA STRUTTURA DEPOSITATO PRESSO L'UFFICIO DEL GENIO CIVILE IN DATA 19/07/1978 A NOME DEL COLLAUDATORE ING.GIUSEPPE GIOVANETTI.

2- PRATICA EDILIZIA N°20 DEL 15/07/1971
LA PRATICA IN OGGETTO INTERESSA ANCH'ESSA UN AMPLIAMENTO MA VISTA LA MANCANZA DEGLI ELABORATI GRAFICI E DELLA RELAZIONE TECNICA NON SONO RIUSCITO AD IDENTIFICARNE NE LA CONSISTENZA NE L'UBICAZIONE. A SEGUITO DELL'ACCESSO PRESSO L'ARCHIVIO DEL GENIO CIVILE DI PESARO HO POTUTO PERO' CONSTATARE CHE ESISTE UNA PRATICA DEPOSITATA CON IL N°277 DEL 1973 CHE RIGUARDA L'AMPLIAMENTO REALIZZATO DAL GEOM.GIACOMO PAZZAGLIA STESSO TECNICO PROGETTISTA DELLA PRATICA DEPOSITATA IN COMUNE. DAGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI L'AMPLIAMENTO RIGUARDA TUTTA LA PORZIONE DELL'IMMOBILE A FORMA TRAPEZIOIDALE COMPRESA TRA VIALE DEI CADUTI E VIA BRAMANTE.

3- PRATICA EDILIZIA N°64 DEL 1998
ANCHE IN QUESTO CASO L'OGGETTO DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA, E' SEMPRE UN AMPLIAMENTO, IDENTIFICATO IN DUE ZONE DELL'IMMOBILE E PRECISAMENTE NELL'AREA SUD-EST A RIDOSSO DELLA CABINA ENEL (ZONA 11) E NELL'AREA NORD-OVEST COMPRESA TRA LA PALAZZINA UFFICI E L'INGRESSO PEDONALE (ZONA 12). IL PROGETTISTA DELL'OPERA L'ING.CAMPOMORI ALBERTO, UNITAMENTE ALLA PRATICA DEPOSITATA IN COMUNE COME SOPRA DESCRITTO HA DEPOSITATO AL GENIO CIVILE LA CORRISPONDENTE PRATICA PER LA VERIFICA STATICA DELLA NUOVA STRUTTURA (PRATICA 954 DEL 1998). DAL CONFRONTO TRA STATO DI FATTO E STATO ASSENTITO SI NOTA CHIARAMENTE CHE IL PROGETTO DEPOSITATO IN REALTA' E' STATO COMPLETATO SOLO PER UN PICCOLO AMPLIAMENTO NELLA ZONA N.11, MENTRE L'AMPLIAMENTO PIU' IMPORTANTE CHE RIGUARDAVA GLI UFFICI ED IDENTIFICATO COME ZONA 12 NON E' MAI STATO REALIZZATO.

4- CONDONO EDILIZIO N°291/86 – PROTOCOLLO N°3816 DEL 30/09/1986 - CONCESSIONE IN SANATORIA N°37 DEL 05/10.1999.
DALLA RELAZIONE TECNICA E DAGLI ELABORATI GRAFICI REDATTI DAL GEOMETRA ALBERTO FINI, LA RICHIESTA DI CONDONO INTERESSA DUE PICCOLE PARTI DELL'OPIFICIO E PRECISAMENTE LA REALIZZAZIONE DELLA CABINA ENEL, DEL RIPOSTIGLIO SUL RETRO DELL'OPIFICIO E LE DIVERSE DIMENSIONI DELLA PALAZZINA UFFICI, NELLO SPECIFICO LA CHIUSURA DEL PORTICO AL PIANO TERRA CON LA REALIZZAZIONE DI UN LOCALE AD USO RIPOSTIGLIO.

5- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N°69/99 – PROTOCOLLO N°4257 DEL 04/10/1999
LA PRATICA IN OGGETTO INTERESSA UNA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI PARTE DELLA COPERTURA CON L'APPLICAZIONE DI UNO STRATO DI POLIURETANO ESPANSO. LA PORZIONE INTERESSATA DALL'INTERVENTO, COME EVIDENZIATO NEGLI ELABORATI GRAFICI, E'QUELLA DEL CAPANNONE PIU' VECCHIO CIOE' QUELLO REALIZZATO PRIMA DELL'ULTIMO AMPLIAMENTO COMPLETATO NEGLI ANNI 1971-1974. in data 9 maggio 2025

6. ANALISI LEGALE ED AMMINISTRATIVA

Giudizio di conformità: CONFORME
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 03/06/2019
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
[redacted] (1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 03/06/2019 Pubblico ufficiale COLANGELI DARIO Sede FANO (PU) Repertorio n. 11788 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 2301.1/2019 Reparto PI di URBINO in atti dal 06/06/2019
Situazione degli intestati dal 02/10/2012
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
[redacted] (1) Proprieta' 1/1 fino al 03/06/2019
DATI DERIVANTI DA Atto del 02/10/2012 Pubblico ufficiale SCOCCIANTI ANDREA Sede OSIMO (AN) Repertorio n. 28954 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 3498.3/2012
Reparto PI di URBINO in atti dal 08/10/2012
Situazione degli intestati dal 26/08/2004
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]* (1) Proprieta' 1/1 fino al 02/10/2012
DATI DERIVANTI DA Atto del 26/08/2004 Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Sede CAGLI (PU) Repertorio n. 25760 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4113.1/2004 Reparto PI di

URBINO in atti dal 02/09/2004
Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/06/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
[redacted] (1) Proprieta' fino al 26/08/2004
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 18/06/1987 in atti dal 21/04/1989 AMP (n. 7486/1987)
Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/05/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
[redacted] (1) Proprieta' fino al 18/06/1987
DATI DERIVANTI DA Atto del 07/05/1984 Pubblico ufficiale NOT BUONANNO Repertorio n. 32893 - UR Sede URBINO (PU) Registrazione n. 940 registrato in data 28/05/1984 - Voltura n. 2750/1987 in atti dal 21/04/1989
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
[redacted] Proprieta' 1000/1000 fino al 07/05/1984
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

L'immobile risulta locato con contratto in scadenza in data 31/05/2030.

7. ANALISI CATASTALE E IPOTECARIA

Giudizio di conformità: NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

TIPO MAPPALE E FRAZIONAMENTO	15 Giorni	€ 2.000,00
NUOVA VARIAZIONE IN SOSTITUZIONE DEL DOCFA	15 Giorni	€ 2.000,00
Totale		€ 4.000,00

7.1. PLANIMETRIE CATASTALI

- PLANIMETRIA SUB.1 - PROTOCOLLO PS 12376 DEL 24/11/1987 in data 28 marzo 2025: IL CONFRONTO DA QUANTO RIPORTATO NELLE ULTIME PLANIMETRIE E LO STATO DEI LUOGHI FA EMERGERE LE SEGENTI DIFFORMITA':
1 – MANCA COMPLETAMENTE L'AMPLIAMENTO ESEGUITO NELL'ANNO 1998 DEL LOCALE A SUD-EST DELLA CABINA ELETTRICA.
2 – SUSSISTONO DIVERSE PICCOLE MODIFICHE A LIVELLO DI DISTRIBUZIONE INTERNA DELLE TRAMEZZATURE E DELLE ERRATE RAPPRESENTAZIONI GRAFICHE DELLE APERTURE VERSO L'ESTERNO (PORTE E FINESTRE).
3 – DALLA COMPARAZIONE DEL RILIEVO ESEGUITO CON IL LOTTO CATASTALE SI DENOTANO DELLE AREE URBANE DA STRALCIARE DALLA MAPPA DOVUTE AD UN ALLARGAMENTO DELLA SEDE STRADALE COMUNALE.
(Allegato A.1)
- PLANIMETRIA SUB.2 - PROTOCOLLO PS 12376 DEL 24/11/1987 in data 28 marzo 2025 (Allegato A.2)

7.2. VISURE CATASTALI

- Visura catastale per soggetto in data 27 marzo 2025 (Allegato A.3)

7.3. ESTRATTI DI MAPPA

- Estratto di mappa in data 27 marzo 2025 (Allegato A.4)

8. ANALISI URBANISTICA ED EDILIZIA

Giudizio di conformità: NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

PRATICA IN SANATORIA PER DIFFORMITA'	300 Giorni	€ 10.000,00
ONERI E SANZIONI AMMINISTRATIVE		€ 4.000,00
Totale		€ 14.000,00

IL QUADRO FINALE DELLA SITUAZIONE AUTORIZZATIVA COMUNALE (VEDI ALLEGATO A) RISULTA PIUTTOSTO COMPLESSA CON ALCUNE LACUNE DA ACCERTARE IN SEDE DI REDAZIONE DI UNA RICHIESTA DI SANATORIA CHE A FRONTE DI QUANTO EMERSO DALLE COMPARAZIONI ESEGUITE E' SENZ'ALTRO INDISPENSABILE.INFATTI DA QUELLO INDICATO NELLA TAVOLA SOPRA CITATA, ALLEGATO A, LA CONFORMITA' DELLA PORZIONE COLORATA IN VERDE E' AL MOMENTO DI DIFFICILE CERTIFICAZIONE IN QUANTO NEI VARI ELABORATI SOPRA CITATI E DESCRITTI QUEST'AREA NON TROVA MAI POSTO. LA SUA PRIMA IDENTIFICAZIONE RISALE UNICAMENTE ALLA PRIMA PLANIMETRIA CATASTALE REDATTA IN DATA 21/10/1976 DAL GEOMETRA GIACOMO PAZZAGLIA.OLTRE A QUESTO SONO POI PRESENTI ALTRE PICCOLE DIFFORMITA' QUALI LA CHIUSURA DELLA SCALA DELLA PALAZZINA UFFICI CON UN NUOVO SOLAIO , PICCOLE DIVERSE DISTRIBUZIONI INTERNE E BUCATURE INTERNE ED ESTERNE. IN AMBITO DIMENSIONALE L'IMMOBILE SI PRESENTA ABBASTANZA CORRISPONDENTE PLANIMETRICAMENTE, MENTRE SULLE ALTEZZE DALLA VERIFICA EFFETTUATA SU UNA SEZIONE DEPOSITATA EMERGE UNA DIFFERENZA DI CIRCA 30 CM, VERIFICA CONDIZIONATA COMUNQUE AL FATTO CHE LA COMPARAZIONE E' AVVENUTA SOLO GRAFICAMENTE SUGLI ELABORATI CHE SI E' RIUSCITO A RECUPERARE TRALASCIANDO UNA VERIFICA NUMERICA PRECISA IN QUANTO LA DOCUMENTAZIONE SI PRESENTA IL PIU' DELLE VOLTE PRIVA DI MISURE REALI DI RIFERIMENTO.

9. ANALISI STRUTTURALE

Giudizio di conformità: NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

CERTIFICATO DI IDONIETA' SISMICA	60 GIORNI	€ 5.000,00
Totale		€ 5.000,00

LA SITUAZIONE RIFERITA ALLE AUTORIZZAZIONI DEPOSITATE AL EX GENIO CIVILE DI PESARO E' ANCH'ESSA CARENTE IN RELAZIONE ALLA PARTE PIU' VECCHIA DELL'IMMOBILE, CIOE' QUELLA COSTRUITA PRIMA DELL'ANNO 1966, MENTRE PER LA PORZIONE COSTRUITA SUCCESSIVAMENTE IL QUADRO AUTORIZZATIVO E' IL SEGUENTE:
1 – PRATICA 277 DEL 1973 - PRATICA REDATTA DALL'ING.FUCILI PIETRO A SEGUITO DELL'AMPLIAMENTO REALIZZATO NEGLI ANNI 1973-1974. COLLAUDO STRUTTURALE DEL 19/07/1978 A NOME DEL COLLAUDATORE ING.GIUSEPPE GIOVANETTI
2 – PRATICA 954 DEL 1998 - IL PROGETTISTA DELL'OPERA L'ING.CAMPOMORI ALBERTO, UNITAMENTE ALLA PRATICA DEPOSITATA IN COMUNE N°64 DEL 1998 COME SOPRA DESCRITTO HA DEPOSITATO AL GENIO CIVILE LA CORRISPONDENTE PRATICA PER LA VERIFICA STATICA DELLA NUOVA STRUTTURA. IL COLLAUDO DELL'OPERA CHE DAL

CARTEGGIO CONSULTATO ERA L'ARCHITETTO SCAGLIONI ANTONIO NON E' STATO AL MOMENTO REPERITO AGLI ATTI.

L'ANALISI FINALE DELLA SITUAZIONE STRUTTURALE A FRONTE DI UN EVENTUALE CONCESSIONE IN SANATORIA PER LE DIFFORMITA' SOLLEVATE, NECESSITERA' INEVITABILMENTE ALMENO DI UN CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA IN PARTICOLARE PER LA VECCHIA PORZIONE ORIGINALE, CONSIDERANDO CHE COMUNQUE POTEEBBERO POI INSORGERE ULTERIORI PROBLEMATICHE COLLEGATE ANCHE AD APERTURE SULLA STRUTTURA PORTANTE O PREFABBRICATA.

10. ANALISI STATO DI MANUTENZIONE

Giudizio di conformità: NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE

IL FABBRICATO IN OGGETTO, DA ORDINANZA DEL SINDACO RG N.3 DEL 28/01/2025, RISULTA PARZIALMENTE INAGIBILE SINO AL RIPRISTINO DELLE CONDIZIONI IGIENICHE E DI SICUREZZA STATICHE.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- Ordinanza RG n.3 del 28/01/2025 - Inagibilità parziale immobile (Allegato B.1)
- Planimetria con identificazione porzione tetto degradato (Allegato B.2)

11. ALTRA DOCUMENTAZIONE

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Allegato C.1)
- SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO CON STATO AUTORIZZATO (Allegato C.2)
- SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO CON ESTRATTO DI MAPPA (Allegato C.3)
- PLANIMETRIA CON DETTAGLIO ANNI DI COSTRUZIONE (Allegato C.4)
- Contratto di locazione (Allegato C.5)

12. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geometra STEFANO BRUNORI, con studio in Colli Al Metauro (PU), VIA FILIPPO CORRIDONI - SALTARA n. 18, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 1175, assicurato con la compagnia ARCH - INSURANCE, polizza n. PI -3066472447, con scadenza in data 13/09/2025, dopo aver acquisito tutta la documentazione necessaria, aver svolto le necessarie verifiche presso gli uffici presposti ed aver eseguito un accurato sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente relazione, esprime i seguenti giudizi di conformità:

Conformità legale ed amministrativa	CONFORME	
Conformità catastale e ipotecaria	NON CONFORME MA REGOLARIZZ	€ 4.000,00
Conformità urbanistica ed edilizia	NON CONFORME MA REGOLARIZZ	€ 14.000,00
Conformità strutturale	NON CONFORME MA REGOLARIZZ	€ 5.000,00
Conformità stato di manutenzione	NON CONFORME MA REGOLARIZZ	
Costo totale previsto per la regolarizzazione		**€ 23.000,00**

Colli Al Metauro, 24 luglio 2025



Geometra STEFANO BRUNORI

13. ALLEGATI

A.1 - PLANIMETRIA SUB.1 - PROTOCOLLO PS 12376 DEL 24/11/1987
A.2 - PLANIMETRIA SUB.2 - PROTOCOLLO PS 12376 DEL 24/11/1987
A.3 - Visura catastale per soggetto
A.4 - Estratto di mappa
B.1 - Ordinanza RG n.3 del 28/01/2025 - Inagibilità parziale immobile
B.2 - Planimetria con identificazione porzione tetto degradato
C.1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
C.2 - SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO CON STATO AUTORIZZATO
C.3 - SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO CON ESTRATTO DI MAPPA
C.4 - PLANIMETRIA CON DETTAGLIO ANNI DI COSTRUZIONE
C.5 - Contratto di locazione

BRUNORI STEFANO
PIAZZALE VITTORIO VENETO, 6
61036 - COLLI AL METAURO (PU)
Partita IVA: 01471100410
Codice fiscale: BRNSFN63P16G479F
Telefono: 3484065251
e-mail: info@studioservis.it

BRUNORI STEFANO
GEOMETRA

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI
DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

Immobile sito in
Piobbico - Viale dei Caduti n.10

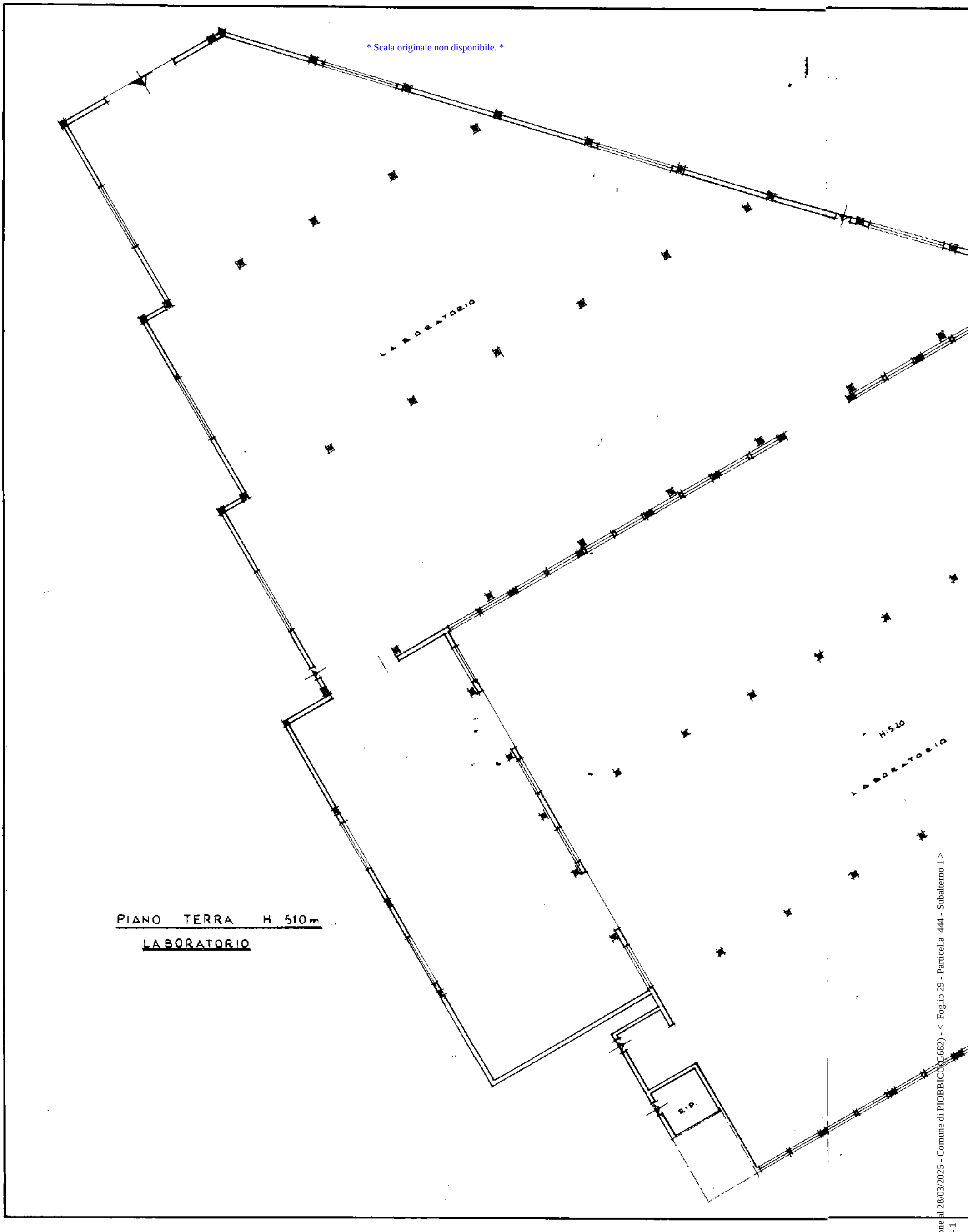
A. ANALISI CATASTALE E IPOTECARIA

A.1 - PLANIMETRIA SUB.1 - PROTOCOLLO PS 12376 DEL 24/11/1987
A.2 - PLANIMETRIA SUB.2 - PROTOCOLLO PS 12376 DEL 24/11/1987
A.3 - Visura catastale per soggetto
A.4 - Estratto di mappa

Colli Al Metauro, 24 luglio 2025



* Scala originale non disponibile. *



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2025 - Comune di PIOBBICO (G682) - < Foglio 29 - Particella 444 - Subalterno 1 >
VIALE DEI CADUTI Piano T - 1

Data presentazione: 24/11/1987 - Data: 28/03/2025 - n. T66182 - Richiedente: BRNSFN63P16G479F

MODULARIO
F. - rig. rend. - 496

NUOV

Planimetria dell'immobil

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazio

* Scala originale non disponibile. *

PIANO TERRA H. 2.30 m

PALAZZINA

In sostituzione del foglio 29 mapp. 444 per frazionamento

SPAZIO RISE

DATA 24 NOV.

PROT. N° 12376

FOGLIO: 29

MAPP: 444

SUB: 1

I.P.Z.S. OFFICINA C. P. ROMA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2025 - Comune di DOBBIACO (G682) - < Foglio 29 - Particella 444 - Subalterno 1 >
VIALE DEI CADUTI Piano T - 1

Data presentazione: 24/11/1987 - Data: 28/03/2025 - n. T66182 - Richiedente: BRNSFN63P16G479F
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2025 - Comune di PIOBBICO(G682) - < Foglio 29 - Particella 444 - Subalterno 1 >
VIALE DEI CADUTI Piano T - 1

MODULARIO F. - rig. rend. - 486

Mod. A (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 300

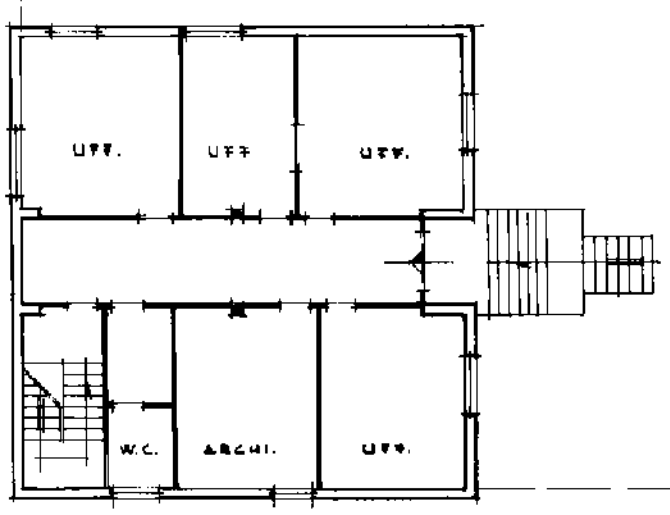
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(*R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652*)

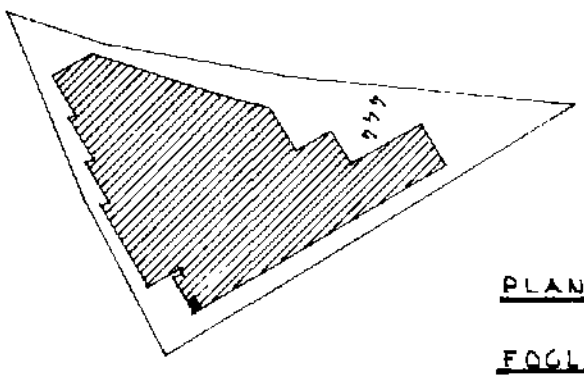
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIOBBICO ***Via*** DEI CADUTI 10

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PESARO



PIANO PRIMO H = 3.00 m



PLANIMETRIA 1 : 2000

FOGLIO: 29 MAPP: 444

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24 NOV. 1987

PROT. N° 12376

FOGLIO: 29

MAPP: 444

SUB: 1

* Scala originale non disponibile. *

Compilata dal GEOMETRA
(*Titolo, nome e cognome del tecnico*)
ALBERTO FINI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di PESARO

DATA 19.11.87

Firma:

I.P.Z.S. OFFICINA C.V. ROMA

Data presentazione: 24/11/1987 - Data: 28/03/2025 - n. T66182 - Richiedente: BRNSFN63P16G479F
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/11/1987 - Data: 28/03/2025 - n. T66184 - Richiedente: BRNSFN63P16G479F

MODULARIO F. - rig. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 200

* Scala originale non disponibile. *

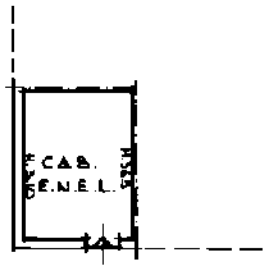
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIOBBICO *Via* dei CADUTI 10

Ditta [redacted]

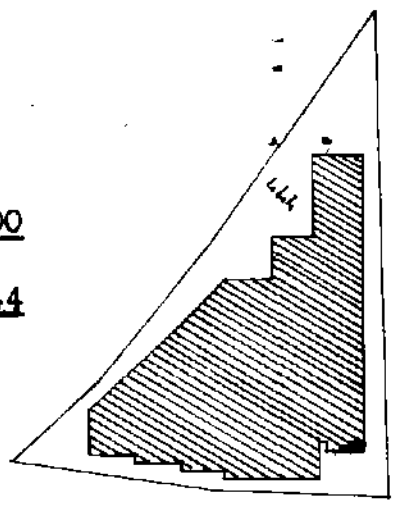
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PESARO



Piano Terra

Planimetria 1:2000

Foglio 29 Mapp.444



ORIENTAMENTO

In sostituzione del Foglio 29 Mapp. 444 Sub.2 per Ampliamento.

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24 NOV. 1987

PROT. N° 12376

Foglio 29

Mapp. 444

Sub. 2

Compilata dal Geometra

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Alberto Fini

Iscritto all'Albo de Geom.

della Provincia di Pesaro

DATA 11.11.87

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2025 - Comune di PIOBBICO(G682) - < Foglio 29 - Particella 444 - Subalterno 2 >
VIALE DEI CADUTI Piano T

Data presentazione: 24/11/1987 - Data: 28/03/2025 - n. T66184 - Richiedente: BRNSFN63P16G479F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **27/03/2025**

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti nel comune di PIOBBICO (G682) provincia PESARO

Soggetto richiesto:

- IN LIQUIDAZIONE sede FANO (PU) **(CF: 02494130418)**

Totali immobili: di catasto fabbricati 2

Immobile di catasto fabbricati - n.1

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di **PIOBBICO (G682) (PS)**
Foglio **29** Particella **444** Subalterno **1**
Partita: **1000262**

FRAZIONAMENTO del 18/06/1987 in atti dal 21/04/1989 AMP (n. 7486/1987)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **PIOBBICO (G682) (PS)**
Foglio **29** Particella **444**

Indirizzo

VIALE DEI CADUTI Piano T - 1

VARIAZIONE del 24/11/1987 in atti dal 15/06/1998 FRAZ. (n. 12376.1/1987)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 7.127,11**
Rendita: **Lire 13.800.000**
Categoria **D/1[a)]**

CLASSAMENTO del 24/11/1987 in atti dal 17/06/1999 (n. 12376.2/1987)

Immobile di catasto fabbricati - n.2

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di **PIOBBICO (G682) (PS)**
Foglio **29** Particella **444** Subalterno **2**
Partita: **1000262**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **PIOBBICO (G682) (PS)**
Foglio **29** Particella **444**

FRAZIONAMENTO del 18/06/1987 in atti dal 21/04/1989 AMP (n. 7486/1987)

Indirizzo

VIALE DEI CADUTI Piano T

VARIAZIONE del 24/11/1987 in atti dal 15/06/1998 FRAZ. (n. 12376.1/1987)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 82,63**
Rendita: **Lire 160.000**
Categoria **D/1**[a)]

VARIAZIONE del 24/11/1987 in atti dal 15/06/1998 FRAZ. (n. 12376.1/1987)

Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

[redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 03/06/2019 Pubblico ufficiale COLANGELI DARIO Sede FANO (PU) Repertorio n. 11788 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 2301.1/2019 Reparto PI di URBINO in atti dal 06/06/2019

Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PIOBBICO (G682)
Numero immobili: **2** Rendita: **euro 7.209,74**

Totale generale

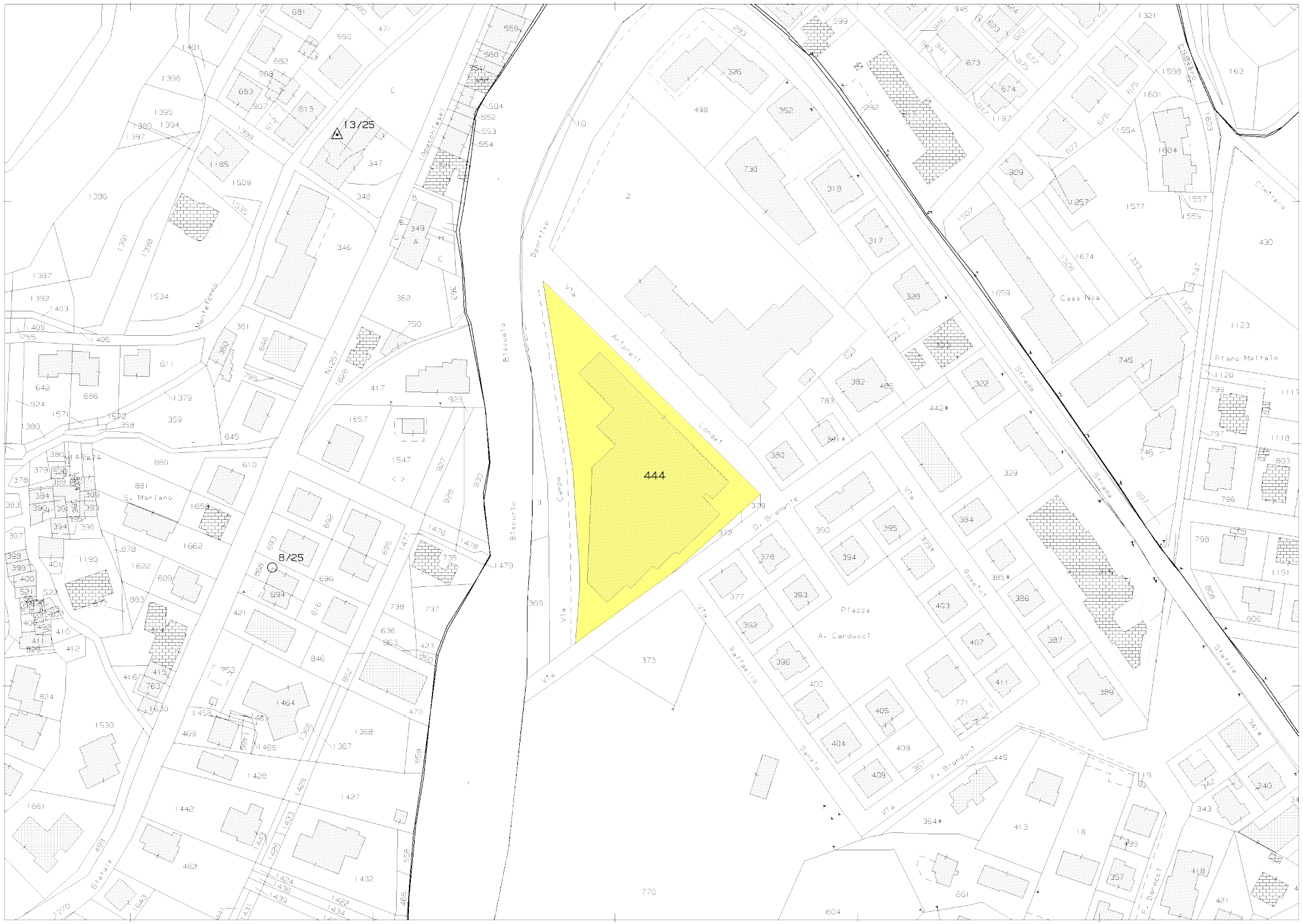
Catasto Fabbricati
Totale immobili: **2** Rendita: **euro 7.209,74**

Catasto Terreni
Totale immobili: **0**

Visura telematica

Legenda

a) D/1: Opifici



Scala originale: 1:2000 27-Mar-2025 15:1:18
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.Protcollo pratica T354334/2025
Comune: (PS) PIOBBICO
Foglio: 29

1 Particella: 444

BRUNORI STEFANO
PIAZZALE VITTORIO VENETO, 6
61036 - COLLI AL METAURO (PU)
Partita IVA: 01471100410
Codice fiscale: BRNSFN63P16G479F
Telefono: 3484065251
e-mail: info@studioservis.it

BRUNORI STEFANO
GEOMETRA

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI
DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

Immobile sito in
Piobbico - Viale dei Caduti n.10

B. ANALISI STATO DI MANUTENZIONE

B.1 - Ordinanza RG n.3 del 28/01/2025 - Inagibilità parziale immobile
B.2 - Planimetria con identificazione porzione tetto degradato

Colli Al Metauro, 24 luglio 2025



* Copia conforme all'originale * Comune di Piobbico, Prot. N. 0000478 del 29-01-2025 in partenza

COMUNE DI PIOBBICO
Provincia di Pesaro e Urbino

ORIGINALE

Registro Generale n. 3

ORDINANZA DEL SINDACO

DEL 28-01-2025

Oggetto: ORDINANZA CONTINGIBILE URGENTE DI MESSA IN SICUREZZA DEL FABBRICATO VIALE DEI CADUTI 8.

L'anno duemilaventicinque addì ventotto del mese di gennaio, il Sindaco Dott. URBINI ALESSANDRO

SENTITE le segnalazioni verbali pervenute all'Amministrazione e all'Ufficio tecnico di alcuni passanti, per portare a conoscenza della situazione di grave pericolo dovuto alla possibile caduta di parti esterne (lamiera di copertura) dal fabbricato, sulle vie sottostanti, a causa della cattiva manutenzione del tetto del fabbricato sito in viale dei Caduti n.8.

VISTO che, a seguito di sopralluogo del tecnico comunale lavori pubblici, si è constatata la pericolosità di alcune parti del tetto del fabbricato, quali assi, onduline in lamiera della copertura del tetto, tanto da esporre a rischio i passanti sulle vie comunali sottostanti che fiancheggiano il fabbricato.

ACCERTATO che il fabbricato è identificato a catasto al Foglio nl 29 mapp. 444 sub 1-2 e risulta di proprietà della ditta [redacted] PEC f47.2019pesaro@pecfallimenti.it

RICHIAMATA la nostra nota prot 334 del 23-01-2025 inviata al curatore fallimentare all'indirizzo PEC studiomarivo@legalmail.it e PEO commercialista@marcello.vitali.it con la quale si sollecitava un intervento urgente alla copertura del fabbricato al fine di preservare la pubblica e privata incolumità

VISTO che a causa della mancata manutenzione del tetto in oggetto, e a causa delle raffiche di vento verificatisi nella giornata del 27/01/2025, le condizioni si sono ulteriormente aggravate e danneggiato ulteriormente la copertura in lamiera, con rischio di rovina sulle strade comunali sottostanti, di viale dei Caduti e via Bramante

VISTO il rapporto d'intervento dei Comando Vigili del Fuoco di Pesaro e Urbino, allertati dal Sindaco e dall'ufficio tecnico, acquisito al proto al n. 439 del 28/01/2025,

Che tale situazione costituisce serio pericolo per la pubblica incolumità, per la circolazione stradale, che i rischi possono coinvolgere pedoni e automezzi.

Che la copertura presenta sfondellamenti delle arcate con conseguenti infiltrazioni, e compromissioni strutturali, che presenta altresì una situazione di degrado generale con pericolo che risulta potenzialmente pregiudizievole per la privata incolumità.
Considerato pertanto che occorre adottare con urgenza misure a tutela della pubblica e privata incolumità;

Visto l'art. 50- 54 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 delle leggi sull'ordinamento degli enti locali.

A tutela dell'incolumità pubblica, privata e dell'interesse collettivo.

ORDINA

Ai proprietari del fabbricato sito in comune di Piobbico viale dei Caduti n°8 , contraddistinto dal Foglio n. 29, mappale n°444 sub 1-2 di proprietà della ditta [redacted]

La messa in sicurezza del fabbricato sopra citato ed in particolare:

1- A tutela della pubblica incolumità: di adottare immediatamente tutti i provvedimenti necessari ad eliminare la situazione di pericolo relativamente alla situazione precedentemente dettagliata, con l'esecuzione di idonee opere di messa in sicurezza del manto di copertura del tetto

2- a tutela della privata incolumità: la chiusura immediata dell'immobile all'accesso e utilizzo dei locali, fino alla esecuzione dei lavori di ripristino delle condizioni di sicurezza dell'immobile;

DICHIARA

con il presente atto, l'inagibilità dell'immobile in premessa
sino al ripristino delle condizioni igieniche e di sicurezza statiche da documentare a firma di professionista abilitato e successiva nuova segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001

DISPONE CHE QUESTA ORDINANZA

- Venga notificata [redacted] PEC f47.2019pesaro@pecfallimenti.it
- Venga trasmessa al curatore Dott Marcello Vitali PEC studiomarivo@legalmail.it e PEO commercialista@marcello.vitali.it
- venga trasmessa ai Comando Vigili del Fuoco di Pesaro com.pesarourbino@cert.vigilfuoco.it
- Venga trasmessa alla Prefettura di Pesaro protocollo.prefpu@pec.interno.it
- Venga trasmessa al comando Polizia Locale associata presso l'Unione Montana Alto Metauro Urbania

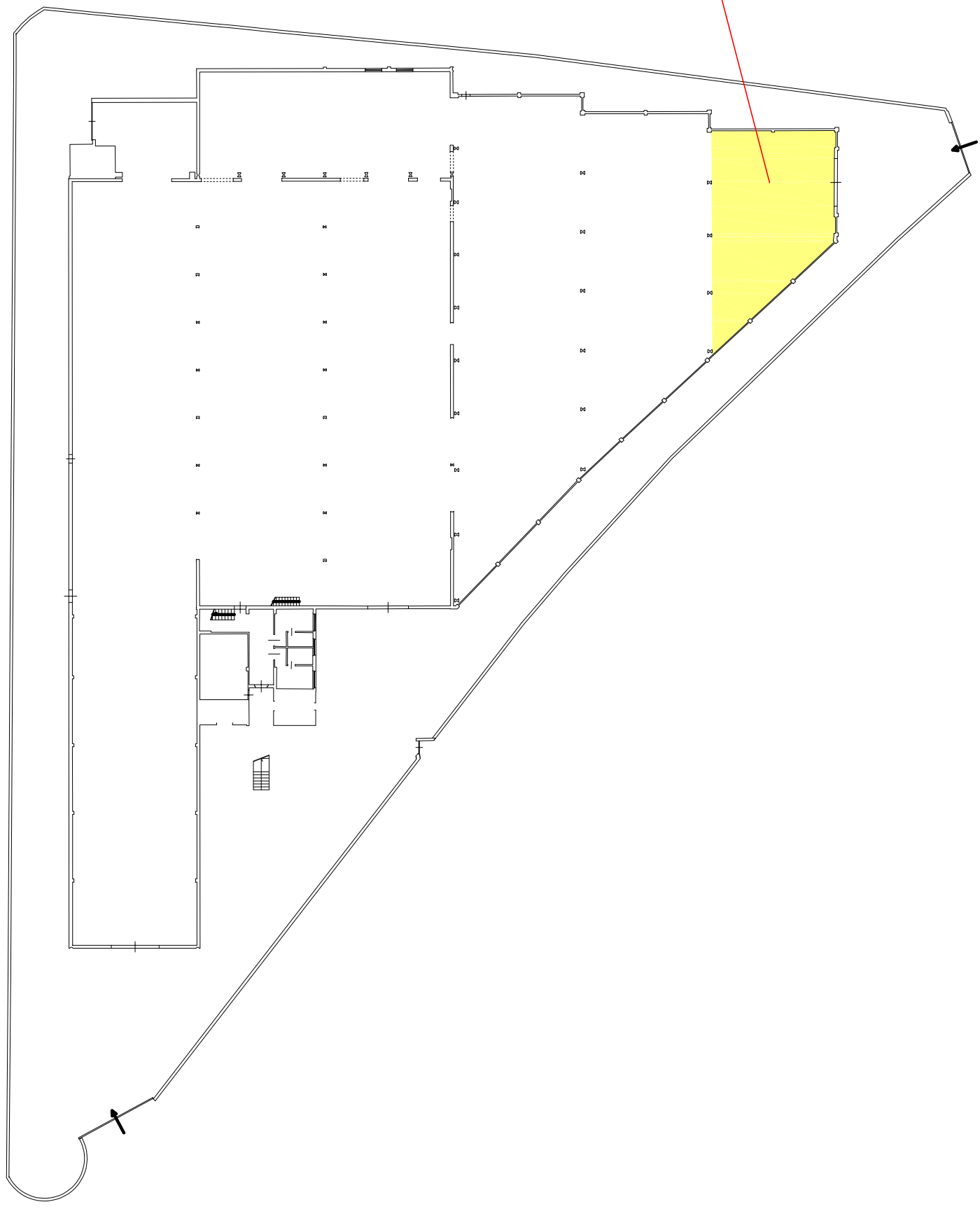
Qualora si riscontrasse che l'interessato abbia ottemperato all'ordine ingiunto, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio a spese del contravventore, oltre alla denuncia all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 650 del codice penale.

Il Responsabile del Procedimento è la Geom. Monia Ceccarelli, Responsabile del Settore "Area Tecnica
Gli organi di polizia locale sono incaricati di fare esattamente osservare la presente ordinanza

AVVISA, a norma dell'art. 3, comma 4, della legge 7.08.1990 n° 241 che avverso la presente Ordinanza è ammesso ricorso in via gerarchica, entro 30 gg. dalla notificazione, al Prefetto oppure, entro 60 gg. dalla notificazione al Tribunale Amministrativo Regionale della Regione Marche.

IL SINDACO
Dott Alessandro Urbini

PORZIONE DI FABBRICATO
INAGIBILE PER TETTO DEGRADATO
(Ordinanza di messa in sicurezza n.3 del 28/01/2025)



PIANO TERRA

BRUNORI STEFANO
PIAZZALE VITTORIO VENETO, 6
61036 - COLLI AL METAURO (PU)
Partita IVA: 01471100410
Codice fiscale: BRNSFN63P16G479F
Telefono: 3484065251
e-mail: info@studioservis.it

BRUNORI STEFANO
GEOMETRA

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI
DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

Immobile sito in
Piobbico - Viale dei Caduti n.10

C. ALTRA DOCUMENTAZIONE

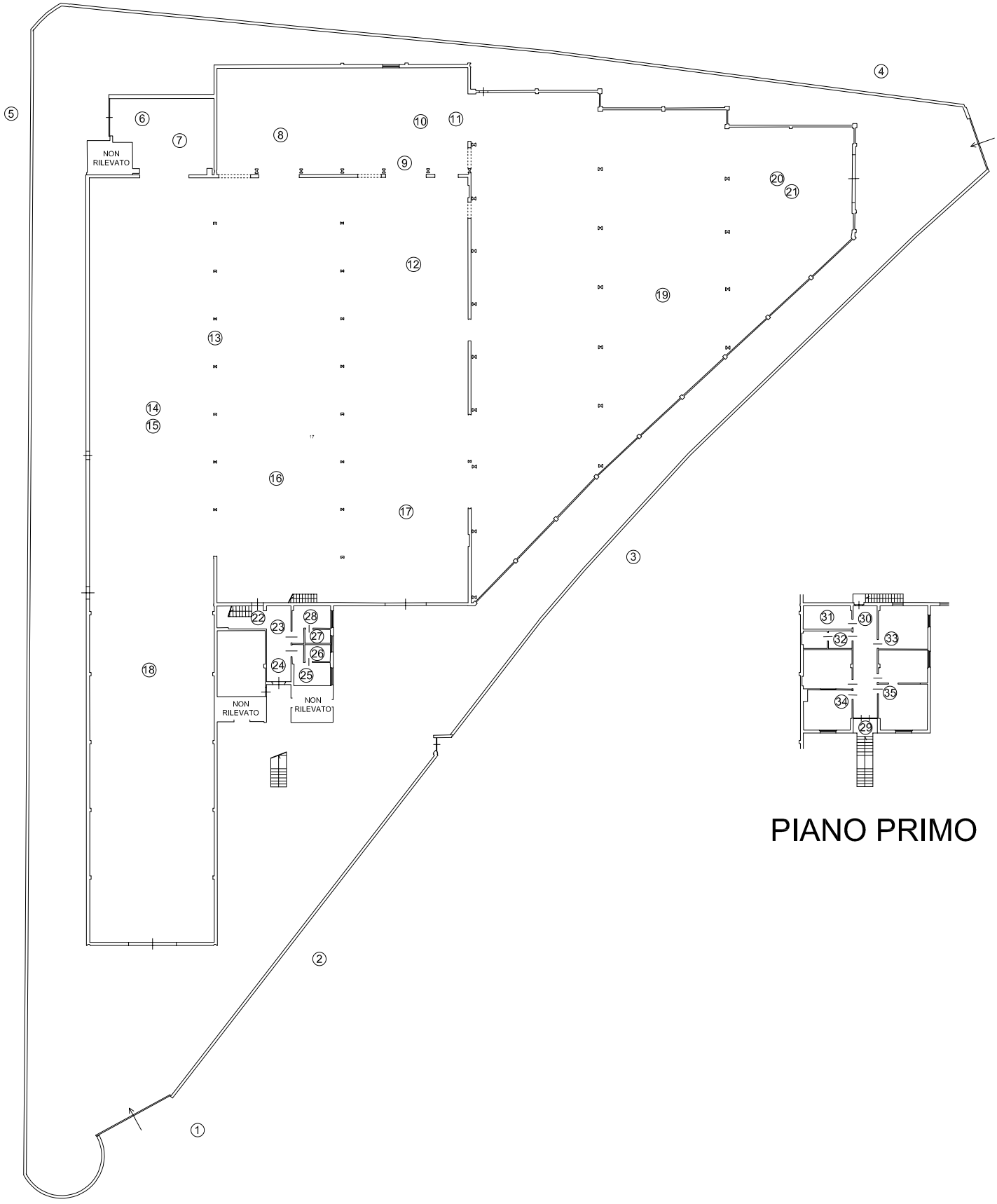
C.1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
C.2 - SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO CON STATO AUTORIZZATO
C.3 - SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO CON ESTRATTO DI MAPPA
C.4 - PLANIMETRIA CON DETTAGLIO ANNI DI COSTRUZIONE
C.5 - Contratto di locazione

Colli Al Metauro, 24 luglio 2025



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Immobile sito nel Comune di Piobbico - Viale dei Caduti n.10



PIANO TERRA

PIANO PRIMO

Scala 1:500

FOTO 1



FOTO 2

