



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 192/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV S.R.L.

DEBITORE:



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Alfredo Sadori**

CF:SDRLRD69D24A639W

con studio in BARCHI (PU) VILLA DEL MONTE 4

telefono: 0721981915

fax: 0721981916

email: info@studiotecnicosadori.it

PEC: alfredo.sadori@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** capannone artigianale a MONTELABBATE VIA PANTANELLI 212, della superficie commerciale di **1.627,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Si tratta di una unità immobiliare produttiva composta da un laboratorio con annessa zona uffici e servizi al piano primo e scoperto esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, ha un'altezza interna di 5,00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 185 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 4.885,68 Euro, indirizzo catastale: VIA PANTANELLI, 212, piano: P.T., 1, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED]  
Coerenze: Via Pantanell [REDACTED] parti comuni  
L'unità gode della comproprietà sul Sub. 9 (passaggio e vano scala)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1990.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.627,75 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 381.860,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 381.860,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/06/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 10+10, stipulato il 30/12/2020, con scadenza il 31/12/2030, registrato il 28/01/2021 a PESARO ai nn. 000350 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 8.400,00.

Il canone di locazione annuo è stabilito in €8.400,00, da corrispondere con rate mensili anticipate di € 700,00.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Si segnala che l'iscrizione di ipoteca all'Ufficio di Pesaro al nr. 16147/2641 del 17/11/2022 è successiva alla trascrizione del pignoramento.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2007 a firma di Notaio RAGAZZINI LUIGI ai nn. 161606/12200 di repertorio, iscritta il 25/10/2007 a PESARO ai nn. 17854/4165, a favore di [REDACTED] S.P.A., contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 1.800.000,00.

Importo capitale: 900.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Comune di Montelabbate, Fog. 5, mappale 185, sub. 8

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/12/2009 a firma di Notaio PREDIERI ANNA RITA ai nn. 18510/4691 di repertorio, iscritta il 18/12/2009 a PESARO ai nn. 4506/17146, a favore di [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA PER APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Comune di Montelabbate, Fog. 5, mappale 185, sub. 8

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/11/2022 a firma di [REDACTED] nn. 1526/8222 di repertorio, iscritta il 17/11/2022 a PESARO ai nn. 16147/2641, a favore di [REDACTED] C., derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 56.284,12.

Importo capitale: 28.142,06.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Comune di Montelabbate, Foglio 5, mappale 185, Sub. 8

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/10/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 1955 di repertorio, trascritta il 16/11/2022 a PESARO ai nn. 16065/10897, a favore di [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PESARO.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Comune di Montelabbate, Foglio 5, mappale 185, Sub. 8

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1998 a firma di Notaio Roberto Luigi Licini con sede in Pesaro ai nn. 121363 di repertorio, trascritto il 26/02/1998 a PESARO ai nn. 1569/1082

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Montelabbate è emerso che per l'immobile sono stati conseguiti i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 490 Prot. 2962 del 12.02.1976 per costruzione capannone industriale
- Concessione Edilizia n. 834 del 22.12.1977 per variante ed ampliamento
- Concessione Edilizia n. 107 del 22.11.1980 – Pratica 1239 del 1980 per variante
- Concessione Edilizia n. 43 del 04.08.1984 per la costruzione di cabina elettrica
- Concessione Edilizia n. 27 del 25.05.1985 per variante alla Concessione Edilizia n. 107 del 22.11.1980 e Agibilità Prot. 3281 del 03.06.1985
- Concessione Edilizia n. 86 del 15.10.1990 per l'ampliamento del capannone e Agibilità Prot. 1251 del 22/06/1995
- Comunicazione lavori interni Prot. 2073 del 31.03.1989
- Comunicazione lavori interni Prot. 2469 del 21.03.1995

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Demolizione di servizi igienici al piano terra del capannone - Costruzione di un muro divisorio a confine con la limitrofa proprietà sia al piano terra che al piano primo - Diversa configurazione servizi igienici a lato spogliatoio al piano terra - Realizzazione soppalco sopra spogliatoio servizio igienico - Realizzazione soppalco al piano terra sottostante uffici e servizi - Variazioni distributive interne al piano primo. (normativa di riferimento: DPR 380/01 e comma 6 art. 40 Legge 47/85)

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari e spese tecniche: €5.500,00



- Oblazioni/sanzioni: €1.500,00
- Diritti di segreteria, bolli, ecc.: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Le difformità riscontrate sono parzialmente regolarizzabili: A) Risultano sanabili le opere realizzate in difformità dal titolo edilizio "Comunicazione lavori interni Prot. 2469 del 21.03.1995": - Demolizione di servizi igienici al piano terra del capannone - Costruzione di un muro divisorio a confine con la limitrofa proprietà sia al piano terra che al piano primo - Diversa configurazione servizi igienici a lato spogliatoio al piano terra - Realizzazione soppalco sopra spogliatoio servizio igienico - Variazioni distributive interne al piano primo. B) Non risulta sanabile l'ulteriore soppalco al piano terra sottostante uffici e servizi in quanto risulta strutturalmente inidoneo e non è stato possibile risalire all'epoca della sua realizzazione per stabilire se possa essere o meno applicato il comma 6 art. 40 Legge 47/85.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari e spese tecniche: €1.500,00
- Diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

La planimetria catastale vigente relativa all'unità immobiliare censita in Comune di Montelabbate Foglio 5 Mappale 185 Sub. 8 depositata presso l'Ufficio del Territorio di Pesaro in data 19/03/1998 non risulta conforme allo stato dei luoghi. Si rende pertanto necessario provvedere al conseguimento della sanatoria edilizia delle opere sanabili eseguite in assenza dei prescritti titoli abilitativi e alla presentazione della denuncia di variazione catastale.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONTELABBATE VIA PANTANELLI 212

**CAPANNONE ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**capannone artigianale** a MONTELABBATE VIA PANTANELLI 212, della superficie commerciale di



1.627,75 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Si tratta di una unità immobiliare produttiva composta da un laboratorio con annessa zona uffici e servizi al piano primo e scoperto esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, ha un'altezza interna di 5,00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 185 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 4.885,68 Euro, indirizzo catastale: VIA PANTANELLI, 212, piano: P.T., 1, intestato a  
 Coerenze: Via Pantanelli, parti comuni  
 L'unità gode della comproprietà sul Sub. 9 (passaggio e vano scala)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1990.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono MONTELABBATE). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km.

ottimo



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura è in calcestruzzo armato realizzato in opera per quanto riguarda la porzione costruita nel 1976; l'ampliamento ha struttura parzialmente prefabbricata.

La zona produttiva è composta da un capannone con copertura a volta tirantata. La zona uffici è coperta a terrazzo.

Il pavimento è in battuto di cemento con finitura al quarzo.

Le pareti, in muratura di laterizio a vista esternamente, sono intonacate internamente.

I serramenti constano di portoni industriali in lamiera non coibentata e finestre in vetro tipo u-glass.

La zona uffici ha ingresso dal passaggio e vano scala comuni alla limitrofa unità immobiliare. I pavimenti sono in ceramica e le pareti in muratura intonacata e tinteggiata. I serramenti sono dotati di serramenti in legno con vetro a camera.

Si sottolinea anche che il manto di copertura delle volte è in lastre contenenti fibre di amianto (eternit) in condizione di deterioramento, per cui si ritiene sia necessaria la bonifica mediante incapsulamento o sostituzione del manto di copertura.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è discreto, ma occorre procedere ad un intervento di manutenzione straordinaria che coinvolga, come già evidenziato, il manto di copertura in eternit, l'eliminazione di infiltrazioni su cornicioni e terrazzi, il terrazzo adiacente la zona uffici.



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA	1.495,00	x	100 %	=	1.495,00
PRIMO PIANO - Uffici	124,00	x	100 %	=	124,00
PRIMO PIANO - Terrazzo	35,00	x	25 %	=	8,75
<b>Totale:</b>	<b>1.654,00</b>				<b>1.627,75</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/11/2021

Fonte di informazione: AGENZIA ENTRATE -Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: OPIFICIO

Indirizzo: VIA LUCIANO LAMA - MONTELABBATE

Superfici principali e secondarie: 1681

Superfici accessorie:

Prezzo: 360.000,00 pari a 214,16 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/01/2022

Fonte di informazione: AGENZIA ENTRATE - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Laboratorio e uffici

Indirizzo: VIA PANTANELLI, 212 - MONTELABBATE

Superfici principali e secondarie: 1628



Superfici accessorie:

Prezzo: 395.000,00 pari a 242,63 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del valore sono stati ricercati atti di vendita recenti per la compravendita di unità immobiliari aventi caratteristiche simili e ubicate nella stessa zona.

In particolare sono stati reperiti due atti notarili:

1. Atto Notaio Marco Paladini Rep. 34446 del 25/11/2021

Prezzo di vendita Euro 360.000,00

Superficie calcolata (oltre cabina ENEL e scoperto di pertinenza il cui valore si intende ricompreso in quello stimato dell'unità principale): Mq. 1681

2. Atto Notaio Cristina Lorenzoni Rep. 3839 del 14/01/2022. **Si tratta del laboratorio adiacente a quello oggetto di stima e costituente unico edificio, con dotazioni comuni a entrambe le unità immobiliari (ingresso, scala, cabina elettrica).**

Prezzo di vendita Euro 395.000,00

Superficie calcolata (oltre cabina ENEL e scoperto di pertinenza il cui valore si intende ricompreso in quello stimato dell'unità principale): Mq. 1628

I valori ricavabili dagli atti suddetti, tenuto conto dello stato di conservazione degli immobili interessati, sono coerenti le rilevazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate, che nella zona di interesse, per capannoni tipici in condizioni normali, indica valori di mercato (2° semestre 2022) compresi fra 250,00 e 400,00 €al metro quadrato di superficie lorda.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.627,75	x	240,00	=	<b>390.660,00</b>
-------------------------------	----------	---	--------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 390.660,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 390.660,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata condotta in base al più probabile valore di mercato rilevabile in zona per beni simili.

Sono state individuate alcune compravendite recenti di cui sono stati richiesti ed esaminati gli atti notarili, dai quali sono stati desunti i valori immobiliari e i prezzi unitari di vendita.

Detti prezzi unitari sono stati confrontati e sono risultati coerenti con le quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate.

Infine è stata condotta la stima applicando la media dei prezzi unitari rilevati alla superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di MONTELABBATE, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	1.627,75	0,00	390.660,00	390.660,00
				<b>390.660,00 €</b>	<b>390.660,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 381.860,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 381.860,00**

data 16/06/2023

il tecnico incaricato  
Alfredo Sadori

