



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 85/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
NOSTOS SPV SRL

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:

Marco Corbucci

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Marco Vimini**

CF:VMNMRC78D25G479Y

con studio in PESARO (PU) via cesare correnti 3

telefono: 072155695

fax: 072155695

email: [studiovimini@gmail.com](mailto:studiovimini@gmail.com)

PEC: [marco.vimini@geopec.it](mailto:marco.vimini@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2023

## LOTTO 1

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

**A** **negozio** a MONTELABBATE Largo Donatori del Sangue 24, frazione Osteria Nuova, della superficie commerciale di **120,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Trattasi di locale ad uso commerciale/terziario attualmente accatastato come negozio, posto al piano primo di edificio commerciale/residenziale in località Osteria Nuova (comune di Montelabbate), largo Donatori del Sangue, n. 24.

L'unità è accessibile mediante ingresso posto su ballatoio condominale accessibile mediante vano scala e ascensore. L'ingresso può avvenire sia dal fronte su l.go Donatori del Sangue che dal retro, in quanto dispone di due ampie porte a doppia anta.

L'edificio è stato costruito negli anni 1982-1985 con concessioni edilizie n. 9 del 13.03.1982 e n. 59 del 27.07.1985. Agibilità n. 1809 rilasciata il 31.08.1985.

L'altra pratica relativa all'immobile è il rilascio di una DIA n. 161 del 2009 relativa all'installazione di un insegna, la quale attualmente è stata rimossa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 350 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 693 sub. 10 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 122 mq, rendita 2.803,74 Euro, indirizzo catastale: VIA BELLINI, piano: 1, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2015  
Coerenze: ALTRE U.I. DELLA STESSA TIPOLOGIA, PARTI COMUNI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1895.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>120,52 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>€. 81.264,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 71.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/12/2023</b>

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Immobile libero, visitato il 02.10.2023 attualmente privo di occupanti, privo di impianti (rimossi) e senza allacci (al momento chiusi)

## 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: *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** attiva, stipulata il 02/12/2005 a firma di Nardi Dario ai nn. 29690 di repertorio, registrata il 05/12/2005 a Pesaro ai nn. 19775, a favore di Cassa di Risparmio di Rimini - carim, contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo fondiario notaio Nardi Dario.

Importo ipoteca: 225000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **giudiziale** cancellata, registrata il 23/06/2006 a pesaro ai nn. 10652, a favore di MARCHERISCOSSIONI SPA, contro [REDACTED], derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73.

Annotazione n. 3691 del 11/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **legale** cancellata, registrata il 16/03/2011 a pesaro ai nn. 1827/2011, a favore di EQUITALIA MARCHE SPA, contr [REDACTED], derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73.

Annotazione n. 1439 del 15/06/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **giudiziale** cancellata, stipulata il 23/06/2014 ai nn. 5896 di repertorio, registrata il 12/06/2014 a pesaro ai nn. 4622/2014, derivante da decreto ingiuntivo tribunale di Pesaro.

Annotazione n. 1726 del 07/07/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 28/07/1993 ai nn. 305301 di repertorio, registrata il 02/08/1993 a pesaro ai nn. 6493, derivante da atto di mutuo [REDACTED]

Annotazione n. 1546 del 27/11/1993 (EROGAZIONE A SALDO)

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

pignoramento, stipulata il 17/06/2016 a firma di tribunale di Pesaro ai nn. 571 di repertorio, registrata il 03/08/2016 a Pesaro ai nn. 8631, a favore di [REDACTED], derivante da

Ipoteca giudiziale tribunale di Pesaro del 17.06.2016 rep. 571/2016

pignoramento, stipulata il 03/06/2023 a firma di tribunale di Pesaro, registrata il 03/06/2023 a pesaro ai nn. 707, trascritta il 27/06/2023 a pesaro ai nn. 7694, a favore di Nostos Spv s.r.l., contro [REDACTED]





in zona D2. Norme tecniche di attuazione ed indici: 6.6. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO "D". - Comprendono zone parzialmente o totalmente edificate a prevalente carattere produttivo, terziario, direzionale o turistico. - In tali zone il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto, fermo restando il disposto dell'art. 3.1. delle presenti N.T.A. - Per il patrimonio edilizio esistente in tali zone sono consentiti i seguenti interventi: - manutenzione ordinaria (MO); - manutenzione straordinaria (MS); - ristrutturazione edilizia (RE); - nuova costruzione (NC) purchè non in contrasto con le prescrizioni di cui alla Tabella "B" "Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici" (Allegato "B" delle presenti N.T.A.). - Si precisa che i limiti tra le sotto-zone in cui si articolano le Zone D, non si configurano come limiti di distanza di zona. 6.6.3. Zone "D2": Produttive Terziarie di Completamento - In tali Zone si prescrive: - Uf: 0,70 mq/mq - H max: ml. 12,00 - dist. dalle strade: ml. 6,00 - dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 5,00 - distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata: ml. 10,00 - aree per parcheggi privati di uso pubblico: mq. 25/100 mq. di S.U.L. - In tali aree sono consentiti i seguenti Usi Produttivi: UP3; UP4; UP5; UP6; UP7; P8; UP9; UP10; UP11; UP12; UP13; UP14; UP15; UP17; UP18.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per la tramezzatura interna si prospetta la demolizione con ripristino dello stato di fatto o la sanatoria con pratica CILA.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile oggetto di perizia è stato completamente rilevato attraverso sistemi tradizionali (metro a stecca e metro laser) ed è quindi stato ridisegnato al cad. Le misure totali di ingombro esterno al limite di proprietà risultano rispettate in larghezza 6.33 rilevati contro i 6.30 di progetto e il lunghezza rilevati 19.04 contro 19.05 di progetto, mentre l'altezza è pari a 3.50 m, pertanto conformi ai sensi del DPR 380/2001, art. 34 bis (2%). Si apprezzano invece delle difformità come di seguito descritte: - lieve diversa collocazione delle pareti interne del bagno e antibagno, e diversa forma dei pilastri probabilmente attribuibili alla data della costruzione come evidenziato anche dalla planimetria catastale prot. 7619 del 07.12.1983; - differente dimensione delle aperture sul fronte e sul retro e diversa collocazione delle parti apribili probabilmente attribuibili alla data della costruzione come evidenziato anche dalla planimetria catastale prot. 7619 del 07.12.1983; - realizzazione di un divisorio interno. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di pratica in sanatoria sportello SUE comprese le spese vive: €1.500,00
- Oneri per oblazione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a opere interne regolarizzabili con pratica CILA.

In conformità al principio di affidamento, contenuto nell'art. 9 bis comma 2, L.R. 17/2015 tutte le modifiche realizzate all'epoca come, ad esempio, il mancato rispetto dei rapporti di illuminazione e delle altezze minime interne si intendono legittimate ai sensi dell'articolo 9 bis della legge 17/2015. In particolare si ritiene che tutte le modifiche realizzate all'epoca della costruzione come rappresentate nella planimetria catastale prot. 7619 del 07.12.1983 siano state accertate dal comune in fase di ispezione del 05.08.1985 e 30.08.1985 come riportato nell'Abitabilità 1809 del 31/08/1985.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lieve difformità per mancata rappresentazione del tramezzo interno

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di variazione catastale: € 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

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

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

BENI IN MONTELABBATE LARGO DONATORI DEL SANGUE 24, FRAZIONE  
OSTERIA NUOVA

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a MONTELABBATE Largo Donatori del Sangue 24, frazione Osteria Nuova, della superficie commerciale di **120,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di locale ad uso commerciale/terziario attualmente accatastato come negozio, posto al piano primo di edificio commerciale/residenziale in località Osteria Nuova (comune di Montelabbate), largo Donatori del Sangue, n. 24.

L'unità è accessibile mediante ingresso posto su ballatoio condominiale accessibile mediante vano scala e ascensore. L'ingresso può avvenire sia dal fronte su l.go Donatori del Sangue che dal retro, in quanto dispone di due ampie porte a doppia anta.

L'edificio è stato costruito negli anni 1982-1985 con concessioni edilizie n. 9 del 13.03.1982 e n. 59 del 27.07.1985. Agibilità n. 1809 rilasciata il 31.08.1985.

L'altra pratica relativa all'immobile è il rilascio di una DIA n. 161 del 2009 relativa all'installazione di un insegna, la quale attualmente è stata rimossa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 350 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 693 sub. 10 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 122 mq, rendita 2.803,74 Euro, indirizzo catastale: VIA BELLINI, piano: 1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2015

Coerenze: ALTRE U.I. DELLA STESSA TIPOLOGIA, PARTI COMUNI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1895.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è costituita da n. 2 vani, un servizio igienico e un antibagno.

La struttura portante è in cemento armato con tamponamento in laterizio, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi in alluminio.

Le finiture interne sono al civile con pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco.

L'impianto di riscaldamento è assente.

Non si è in possesso delle certificazioni dell'impianto elettrico e idraulico.

Dalla planimetria catastale si rileva la presenza di parti comuni quali lo scoperto condominiale, il ballatoio, la scala di accesso e da un locale comune al piano seminterrato.



fronte strada



retro





vano fronte strada



tramezzatura interna



vano retro



antibagno e wc

CLASSE ENERGETICA:



[246.9051 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20231221-041036-01607 registrata in data  
21/12/2023

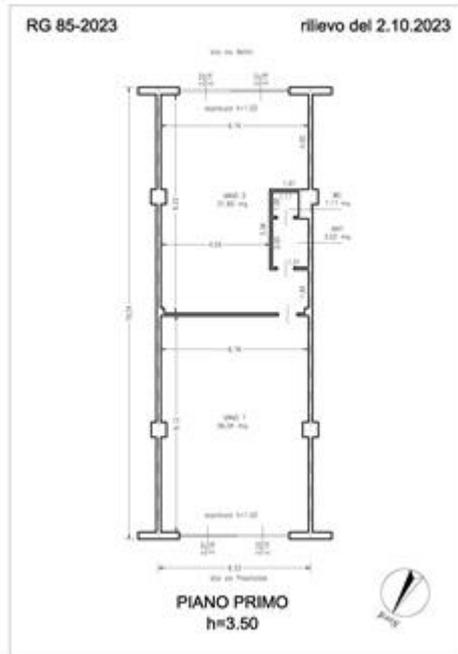
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE LORDA	120,52	x	100 %	=	120,52
<b>Totale:</b>	<b>120,52</b>				<b>120,52</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2023

Fonte di informazione: sito immobiliare.it

Descrizione: Negozio al piano terra

Indirizzo: largo donatori del sangue

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare della zona (29/11/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 900,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile tiene conto delle caratteristiche intonsenche ed estriseche dello stesso,



in particolare un negozio mal si adatta alla ubicazione del primo piano, sia per scomodità di accesso che per visibilità, oltre a questo occorre tenere conto di altri fattori quali lo stato degli impianti e la conformità edilizia e catastale.

In particolare si fa notare che allo stato attuale è privo di impianto di riscaldamento e di impianto di illuminazione poichè rimosso; sono presenti le scatole murate e le canaline con alcuni cavi sporgenti.

Le pavimentazioni interne sono vetuste; l'impianto idrico è presente ma non se ne può garantire il funzionamento in quanto non collegato.

La parete interna realizzata senza titolo edilizio richiederà una sanatoria o il ripristino allo stato di fatto.

Si pongono dei dubbi sul rispetto della superficie aerante e illuminante, tuttavia la stessa potrà dipendere dall'utilizzo dell'immobile e dalla sua suddivisione dei locali interni, tuttavia si fa presente che per l'attuale stato di utilizzo non risultano rispettati i criteri espressi nel DM 05.07.1975

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,52 x 700,00 = **84.364,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 84.364,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84.364,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è il monoperametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Pesaro-Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Montelabbate, agenzie: della zona di Montelabbate, osservatori del mercato immobiliare OMI PESARO, comune MONTELABBATE

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	negozio	120,52	0,00	84.364,00	84.364,00



84.364,00 €

84.364,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

l'immobile non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.100,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 81.264,00

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

Riduzione del valore del **10%** 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: €. 8.126,40

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 882,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 891,88

Riduzione per arrotondamento: €. 363,72

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 71.000,00

data 21/12/2023

il tecnico incaricato  
Marco Vimini

