



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

84/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

NOSTOS SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. LORENZO PINI

CUSTODE:

MARCO CORBUCCI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Piccioli

CF:PCCLCU68M13F348A

con studio in MONDOLFO (PU) V. PALERMO 31

telefono: 0721959301

fax: 0721959301

email: luca.piccioli@libero.it

PEC: luca.piccioli@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a MONTELABBATE Largo Donatori del Sangue 14/A, frazione Osteria Nuova, della superficie commerciale di **117,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale uso negozio posto al piano primo di un complesso commerciale in frazione OSTERIA NUOVA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di ml 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 693 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 106 mq, rendita 2.562,04 Euro, indirizzo catastale: LARGO DONATORI DEL SANGUE, 1, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 117,49 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 79.810,40 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 79.420,16 |
| Data della valutazione: | 08/01/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Preso in Custodia dal Custode sig. [REDACTED] in data 2 ottobre 2023 (Vedi Allegato 1)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(Vedi Allegato 2)

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 17/06/2016 a firma di TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 571/2016 di repertorio, registrata il 03/08/2016 a PESARO ai nn. 8631/1629, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 116.400,00.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 4 MAPP. 693 SUB. 10, 54, 70, 71, 72 - FOGLIO 4 MAPP. 40 - FOGLIO 4 MAPP. 1341 SUB.1 - FOGLIO 4 MAPP. 1008..

Annotazioni a margine: - in data 7 luglio 2017 al n.1729 di restrizione di beni; - in data 26 ottobre 2018 al n.2487 di restrizione di beni; (Vedi Allegato 2)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/12/2004 a firma di Notaio Nardi Dario ai nn. 27842 di repertorio, registrata il 22/12/2004 a Pesaro ai nn. 20641/5726, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 4, Particella 693, Subalterno 57.

Il sub. 57, ora soppresso, ha generato i sub. 71 e 72 oggetto di questa esecuzione immobiliare. Dalla Certificazione Notarile (Allegato 2) si rileva anche che: la soc. [REDACTED]

[REDACTED] è debitore non datore di ipoteca. Inoltre, a margine del suddetto atto di iscrizione di ipoteca sussiste il seguente annotamento: In data 7 luglio 2017 ai nn. 7894/1727 di restrizione di beni: con cui si libera l'immobile al Foglio 4 Particella 693 subalterno 70.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/06/2023 a firma di UFF. GIUD. UNEP Presso TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 714 di repertorio, registrata il 27/06/2023 a PESARO ai nn. 7695/5550, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 4 MAPP. 693 SUB. 71 E 72.

(Vedi Allegato 2)

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: | €. 335,67 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 390,24 |
| Millesimi condominiali: | 10,39 / 1000 |
| Ulteriori avvertenze: (Vedi Allegati 16, 17, 18 e 19) | |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

(Vedi Allegato 2)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 11/04/1991 a firma di NOTAIO MARCHIONNI ENRICO ai nn. 234847 di repertorio, trascritto il 17/04/1991 a PESARO ai nn. 3404/2357.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI FOGLIO 4 MAPP. 693 SUB. 71 e 72.

(Vedi Allegato 2)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(Vedi Allegato 12)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

ART. 26 - LEGGE 47/85 N. **217/26**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE e UNIONE DI DUE NEGOZI, presentata il 31/05/1994 con il n. 3803 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE FOGLIO 4 MAPP. 693 SUB. 71.

(Vedi Allegato 12)

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' ART. 2 COMMA 60 LEGGE 662/96 N. **17/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO MEDIANTE SUDDIVISIONE DA DUE A TRE UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE A NEGOZIO, presentata il 05/02/2003 con il n. 1122 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE FOGLIO 4 MAPP. 693 SUB. 71.

(Vedi Allegato 12)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N. 34 DEL 29/04/2013, l'immobile ricade in zona D2. Norme tecniche di attuazione ed indici: 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 finestra: 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:

(Vedi Allegato 14)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 2001 - T.U. edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA e VARIAZIONE CATASTALE

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

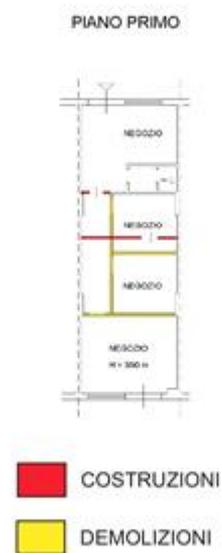
Costi di regolarizzazione:

- CILA IN SANATORIA (compresi oneri previdenziali e IVA): €3.202,50
- DIRITTI DI SEGRETERIA COMUNALI: €82,90
- SPESE DI ISTRUTTORIA COMUNALI: €73,20
- SANZIONE/OBLAZIONE PER CILA IN SANATORIA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60/90 GG

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FOGLIO 4 MAPP. 693 SUB. 71.

(vedi Allegato 12 e 14)



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 2001 - T.U. edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA e VARIAZIONE CATASTALE
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE (compresi oneri previdenziali e IVA): €1.281,00
- DIRITTI CATASTALI: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60/90 GG

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FOGLIO 4 MAPP. 693 SUB. 71.

(vedi Allegato 12 e 14)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ASSENZA DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' (normativa di riferimento: 46/90 - 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- ESECUZIONE DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA DI R.I. PER IMPIANTO

ELETTRICO: €.250,00

- ESECUZIONE DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA DI.RI. PER IMPIANTO IDRICO E SCARICO: €.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG

BENI IN MONTELABBATE LARGO DONATORI DEL SANGUE 14/A, FRAZIONE
OSTERIA NUOVA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MONTELABBATE Largo Donatori del Sangue 14/A, frazione Osteria Nuova, della superficie commerciale di **117,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale uso negozio posto al piano primo di un complesso commerciale in frazione OSTERIA NUOVA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di ml 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 693 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 106 mq, rendita 2.562,04 Euro, indirizzo catastale: LARGO DONATORI DEL SANGUE, 1, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie
scuola elementare



COLLEGAMENTI

autostrada distante 6, 5 km
ferrovia distante 13,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:



| | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| impianti tecnici: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una unità immobiliare avente destinazione d'uso negozio, posta al piano primo di un complesso commerciale composto da 46 unità.

Dall'elaborato planimetrico (Allegato 9) si evince che nel complesso sono presenti 30 negozi, 6 locali uso magazzino, 3 uffici, 4 abitazioni e 3 autorimesse.

L'accesso ai piani primo e secondo sono garantiti da diversi corpi di scale esterne e ascensore.

Le finiture esterne sono le classiche di un complesso commerciale, con superfici murarie in cemento intonacato e tinteggiato.

Le finiture interne sono molto semplici ed essenziali: Pavimenti in ceramica, tramezzi in cartongesso, porte in legno tamburato, infissi esterni in alluminio con talaio di tipo non idoneo agli attuali parametri termici ma comunque dotati di vetro doppio.

L'accesso al locale è possibile da delle porte che si affacciano sui camminamenti/ballatoi sia sul fronte che sul retro.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico essenziale e impianto idrico. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

(Vedi documentazione fotografica Allegato 21).

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| <i>infissi esterni</i> : realizzati in alluminio | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno tamburato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Degli Impianti:

| | | |
|--------------------|-------------------------|---------------------|
| <i>idrico</i> : | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>elettrico</i> : | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

CLASSE ENERGETICA:



[267,65 KWh/m²/anno]

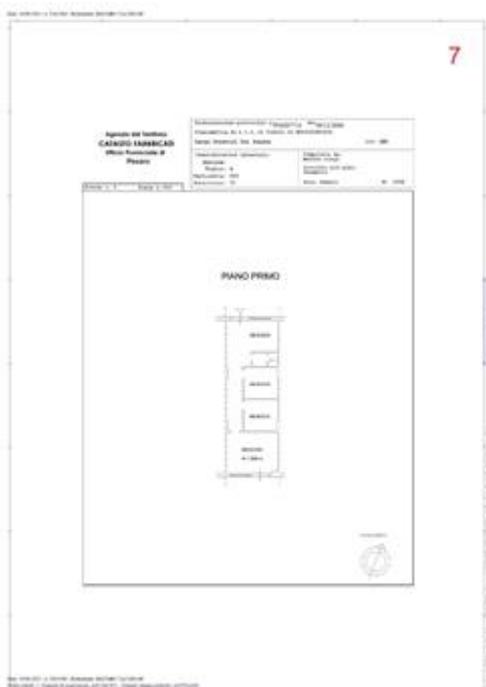
Certificazione APE N. 20231229-041036-02245 registrata in data 29/12/2023

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | = | commerciale |
|--------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| LOCALE COMMERCIALE | 117,49 | x | 100 % | = | 117,49 |
| Totale: | 117,49 | | | | 117,49 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare l'immobile, il sottoscritto ha preso in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possano incidere sul valore di mercato quali la commerciabilità, la posizione topografica, il grado di finitura, le condizioni di manutenzione, la conformità urbanistica, l'anno di costruzione, ecc.

Si ritiene di calcolare il valore dell'immobile procedendo ad una stima a consistenza attribuendo allo stesso un valore a metroquadro a nuovo sulla base del calcolo della superficie commerciale, detraendo dallo stesso una percentuale per la vetustà.

Il valore di immobili nuovi simili, aventi pari caratteristiche e in zone paragonabili a quella in oggetto, oscilla fra € 900,00/mq a € 1.300,00/mq, quindi all'immobile in oggetto viene attribuito un valore medio a nuovo pari a € 1.100,00/mq.

Per l'assenza degli impianti di riscaldamento e climatizzazione viene ridotto il valore a nuovo del 10%, pertanto il valore a nuovo a base di calcolo viene definito a € 990,00/mq.

Da una personale indagine il sottoscritto ha rilevato che la percentuale di vetustà, da attribuire ad un immobile commerciale costruito nel 1985 ovvero 38 anni fa, è pari a 0,735, cioè un coefficiente percentuale di ribasso per vetustà pari al 26,5%. (vedi Tabella allegato 23).

Applicando tale percentuale otteniamo:

€ 990,00/mq - 26,5% = €727,65 arrotondato a € 730,00.

All'immobile oggetto dell'esecuzione viene attribuito un valore a metroquadro, sulla base della superficie commerciale, pari a € 730,00

Da cui: mq commerciali 117,49 x € 730,00/mq = € 85.767,70 arrotondato a € 86.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

86.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 86.000,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 86.000,00 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene di calcolare il valore dell'immobile procedendo ad una stima a consistenza attribuendo allo stesso un valore a metroquadrato a nuovo sulla base del calcolo della superficie commerciale, detraendo dallo stesso una percentuale per la vetustà.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di MONTELABBATE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | negozio | 117,49 | 0,00 | 86.000,00 | 86.000,00 |
| | | | | 86.000,00 € | 86.000,00 € |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | €. 6.189,60 |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 79.810,40 |

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 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|

| | |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: | €. 390,24 |
|--------------------------------------------------------|------------------|

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 79.420,16 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a MONTELABBATE Largo Donatori del Sangue 14, frazione Osteria Nuova, della superficie commerciale di **234,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale destinato a "Sala di Danza" posto al piano primo di un complesso commerciale in frazione OSTERIA NUOVA.

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

- foglio 4 particella 693 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 213 mq, rendita 5.148,25 Euro, indirizzo catastale: LARGO DONATORI DEL SANGUE, 1, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 234,04 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 173.210,40 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 172.628,30 |
| Data della valutazione: | 08/01/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/07/2001, con scadenza il 30/06/2013, registrato il 09/07/2001 a PESARO ai nn. 2858 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 12.000,00/ANNO.

In data 24/01/2023 le parti hanno trasmesso comunicazione all'AGENZIA DELLE ENTRATE per la proroga del CONTRATTO DI LOCAZIONE FINO AL 30/06/2028. (Vedi Allegati 10 e 11).

Nella Scrittura Privata finalizzata alla **Variatione del contratto di locazione**, che si allega sotto la **lettera A**, sottoscritta in data 02/01/2023, depositata all'Agenzia Delle Entrate in data 24/01/2023

con la precisa dicitura di “**Comunicazione di proroga di un contratto di locazione fino al 30/06/2028**” e registrata dall’Ente in data 25/01/2023, si evince che le parti hanno convenuto di ridurre il canone di locazione annuale dai precedenti € 12.000,00/anno a € 10.800,00/anno (ovvero € 900/mese) a decorrere, retroattivamente, dal 01/07/2022 fino al 30/06/2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(Vedi Allegato 2)

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 17/06/2016 a firma di TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 571/2016 di repertorio, registrata il 03/08/2016 a PESARO ai nn. 8631/1629, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 116.400,00.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 4 MAPP. 693 SUB. 10, 54, 70, 71, 72 - FOGLIO 4 MAPP. 40 - FOGLIO 4 MAPP. 1341 SUB.1 - FOGLIO 4 MAPP. 1008..

Annotazioni a margine: - in data 7 luglio 2017 al n.1729 di restrizione di beni; - in data 26 ottobre 2018 al n.2487 di restrizione di beni; (Vedi Allegato 2)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/04/2017 ai nn. 617/8217 di repertorio, registrata il 10/04/2017 a PESARO ai nn. 3875/658, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO.

Importo ipoteca: € 300.780,32.

Importo capitale: € 150.390,16.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE FOGLIO 4 MAPP. 693 SUB. 72.

(Vedi Allegato 2)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/12/2004 a firma di Notaio Nardi Dario ai nn. 27842 di repertorio, registrata il 22/12/2004 a Pesaro ai nn. 20641/5726, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 4, Particella 693, Subalterno 57.

Il sub. 57, ora soppresso, ha generato i sub. 71 e 72 oggetto di questa esecuzione immobiliare. Dalla

Certificazione Notarile (Allegato 2) si rileva anche che: la soc. [REDACTED] è debitore non datore di ipoteca. Inoltre, a margine del suddetto atto di iscrizione di ipoteca sussiste il seguente annotamento: In data 7 luglio 2017 ai nn. 7894/1727 di restrizione di beni: con cui si libera l'immobile al Foglio 4 Particella 693 subalterno 70.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/06/2023 a firma di UFF. GIUD. UNEP Presso TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 714 di repertorio, registrata il 27/06/2023 a PESARO ai nn. 7695/5550, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 4 MAPP. 693 SUB. 71 E 72.

(Vedi Allegato 2)

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: | €. 701,61 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 582,10 |
| Millesimi condominiali: | 20,79 / 1000 |

Ulteriori avvertenze:

(Vedi Allegati 16, 17, 18, 19 e 20)

Il conguaglio di € 30,00, di competenza del conduttore (scuola di [REDACTED] non viene considerato in quanto non fa capo al debitore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 11/04/1991 a firma di NOTAIO MARCHIONNI ENRICO ai nn. 234847 di repertorio, trascritto il 17/04/1991 a PESARO ai nn. 3404/2357.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI FOGLIO 4 MAPP. 693 SUB. 71 e 72.

(Vedi Allegato 2)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(Vedi Allegato 13)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **137/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE DA NEGOZIO E SALA DANZA, presentata il 23/11/1996 con il n. 10601 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE FOGLIO 4 MAPP. 693 SUB. 72.

(Vedi Allegato 13)

ART. 26 LEGGE 47/85 N. **109/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE, DEMOLIZIONE MURI E REALIZZAZIONE PARETI DIVISORIE., presentata il 06/08/2001 con il n. 8322/8692 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE FOGLIO 4 MAPP. 693 SUB. 72.

(Vedi Allegato 13)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N. 34 DEL 29/04/2013, l'immobile ricade in zona D2. Norme tecniche di attuazione ed indici: 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 finestra: 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:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 2001 - T.U. edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA e VARIAZIONE CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA IN SANATORIA (compresi oneri previdenziali e IVA) : €3.202,50
- DIRITTI DI SEGRETERIA COMUNALI: €82,90
- SPESE DI ISTRUTTORIA COMUNALI: €73,20
- SANZIONE/OBLAZIONE PER CILA IN SANATORIA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60/90 GG

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FOGLIO 4 MAPP. 693 SUB. 72.
(vedi Allegato 13 e 15)



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
(normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 2001 - T.U. edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA e VARIAZIONE CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE (compresi oneri previdenziali e IVA): €1.281,00
- DIRITTI CATASTALI: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60/90 GG

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FOGLIO 4 MAPP. 693 SUB. 72.
(vedi Allegato 13 e 15)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ASSENZA DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'
(normativa di riferimento: 46/90 - 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- ESECUZIONE DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA DI.RI. PER IMPIANTO ELETTRICO: €250,00
- ESECUZIONE DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA DI.RI. PER IMPIANTO IDRICO E SCARICO: €250,00
- ESECUZIONE DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA DI.RI. PER IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: €350,00
- ESECUZIONE DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA DI.RI. PER IMPIANTO ADDUZIONE GAS METANO: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG

BENI IN MONTELABBATE LARGO DONATORI DEL SANGUE 14, FRAZIONE
OSTERIA NUOVA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MONTELABBATE Largo Donatori del Sangue 14, frazione Osteria Nuova, della superficie commerciale di **234,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale destinato a "Sala di Danza" posto al piano primo di un complesso commerciale in frazione OSTERIA NUOVA.

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

- foglio 4 particella 693 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 213 mq, rendita 5.148,25 Euro, indirizzo catastale: LARGO DONATORI DEL SANGUE, 1, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 1996.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie

buono 

scuola elementare

buono 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6,50 km

buono 

ferrovia distante 13,50 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|------------|
| livello di piano: | mediocre | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| esposizione: | nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| luminosità: | al di sotto della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| panoramicità: | nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| impianti tecnici: | nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| stato di manutenzione generale: | al di sotto della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| servizi: | al di sotto della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una unità immobiliare avente destinazione urbanistica di SALA DI DANZA, come da cambio di destinazione d'uso autorizzato con specifica pratica edilizia (vedi allegato 13). Catastalmente non è previsto questo tipo di categoria e la destinazione d'uso all'agenzia del Territorio e comunque "negoziario"

L'unità è posta al piano primo di un complesso commerciale composto da 46 unità.

Dall'elaborato planimetrico (Allegato 9) si evince che nel complesso sono presenti 30 negozi, 6 locali uso magazzino, 3 uffici, 4 abitazioni e 3 autorimesse.

L'accesso ai piani primo e secondo sono garantiti da diversi corpi di scale esterne e ascensore.

Le finiture esterne sono le classiche di un complesso commerciale, con superfici murarie in cemento intonacato e tinteggiato.

Le finiture interne sono adeguate all'utilizzo autorizzato dal comune: Pavimenti in parte in ceramica e in parte in legno (come si evince dalla documentazione fotografica allegato 22), tramezzi in cartongesso, porte in legno tamburato, infissi esterni in alluminio con telaio di tipo non idoneo agli attuali parametri termici ma comunque dotati di vetro doppio.

L'accesso al locale è possibile da delle porte che si affacciano sui camminamenti/ballatoi sia sul fronte che sul retro.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico adeguato, impianto idrico per i bagni e docce e impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a metano e terminali con ventilconvettori ad aria calda.

Degli Impianti:

| | | |
|-------------------|-------------------------|------------|
| <i>idrico:</i> | al di sopra della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>elettrico:</i> | al di sopra della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>termico:</i> | al di sopra della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|
| <i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato | nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>infissi esterni:</i> realizzati in alluminio | al di sotto della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |

CLASSE ENERGETICA:



[256,28 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20231229-041036-02247 registrata in data 29/12/2023

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | = | commerciale |
|-------------------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| LOCALE COMMERCIALE destinato a Sala di Danza | 234,04 | x | 100 % | = | 234,04 |
| Totale: | 234,04 | | | | 234,04 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare l'immobile, il sottoscritto ha preso in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possano incidere sul valore di mercato quali la commerciabilità, la posizione topografica, il grado di finitura, le condizioni di manutenzione, la conformità urbanistica, l'anno di costruzione, ecc.

Si ritiene di calcolare il valore dell'immobile procedendo ad una stima a consistenza attribuendo allo stesso un valore a metroquadro a nuovo sulla base del calcolo della superficie commerciale, detraendo dallo stesso una percentuale per la vetustà.

Il valore di immobili nuovi simili, aventi pari caratteristiche e in zone paragonabili a quella in oggetto, oscilla fra € 1.100,00/mq a € 1.500,00/mq, quindi all'immobile in oggetto viene attribuito un valore medio a nuovo pari a € 1.300,00/mq.

Da una personale indagine il sottoscritto ha rilevato che la percentuale di vetustà, da attribuire ad un immobile commerciale costruito nel 1985 ovvero 38 anni fa, è pari a 0,735, cioè un coefficiente percentuale di ribasso per vetustà pari al 26,5%. (vedi Tabella allegato 23).

Applicando tale percentuale otteniamo:

€ 1.300,00/mq - 26,5% = € 955,50 arrotondato a € 960,00

All'immobile oggetto dell'esecuzione viene attribuito un valore a metroquadro, sulla base della superficie commerciale, pari a € 960,00

Da cui: mq commerciali 234,04 x € 960,00/mq = € 224.678,400 arrotondato a € 225.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **225.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|---------------------------------------|------------|
| RIDUZIONE PER LO STATO DI OCCUPAZIONE | -45.000,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 180.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 180.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene di calcolare il valore dell'immobile procedendo ad una stima a consistenza attribuendo allo stesso un valore a metroquadrato a nuovo sulla base del calcolo della superficie commerciale, detraendo dallo stesso una percentuale per la vetustà.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di MONTELABBATE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | negozio | 234,04 | 0,00 | 180.000,00 | 180.000,00 |
| | | | | 180.000,00 € | 180.000,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.789,60**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 173.210,40**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 582,10**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 172.628,30**

data 08/01/2024

il tecnico incaricato
Luca Piccioli