

TRIBUNALE DI PESARO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

PURPLE SPV S.R.L.

intervenuto:

FEDAIA SPV S.R.L.

contro:

R.G.E. 100/2020

Giudice: Dott. Lorenzo Pini

ELABORATO PERITALE

del 02.09.2021

Tecnico incaricato: Geometra OMAR MAGNANELLI
iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati
di Pesaro e Urbino al n. 770
iscritto all'Albo del Tribunale di Pesaro
C.F.: MGN MRO 55R04 D488W
con studio in FANO (PU) VIA ANDREA DE GABRIELLI, 4/B
telefono: 0721.805096
email: info@studiomagnanelli.it
email (pec): omar.magnanelli@geopec.it

• **PREMESSA:**

Il sottoscritto Geom. OMAR MAGNANELLI (C.F.: MGN MRO 55R04 D488W) nato a Fano (PU) il 04.10.1955, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Pesaro e Urbino al n. 770, con studio tecnico in Fano (PU), Via Andrea De Gabrielli, 4/B, iscritto nell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Pesaro, il giorno 09 dicembre 2020 accettava la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 100/2020, affidatagli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Lorenzo Pini con decreto del 01 dicembre 2020, promossa da PURPLE SPV SRL nei confronti di *****.

Risulta intervenuta la soc. FEDAIA SPV SRL (già creditore procedente nella Esecuzione Immobiliare n. 151/2020); in data 10.12.2020 l'Ill.mo Giudice Dott. Lorenzo Pini dispone la riunione della procedura promossa da FEDAIA SPV S.R.L. rubricata al n. 151/2020 R.G.Es. alla procedura n. 100/2020 R.G.Es..

Sono stati effettuati due sopralluoghi, per l'espletamento delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione, in presenza dell'Avv. Giulia Giulivi Ceccolini dell'Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche (I.G.V. Marche).

Il primo sopralluogo è avvenuto in data 17.12.2020 mentre il secondo in data 19.01.2021; il tutto come meglio relazionato nel verbale redatto e depositato da parte del custode.

Durante i suddetti sopralluoghi il sottoscritto ha effettuato una ricognizione fotografica e generale dei luoghi con la documentazione in possesso, per poi effettuare successivamente specifici sopralluoghi, negli immobili oggetto di esecuzione, per un confronto degli stessi più in dettaglio ai fini della verifica di eventuali difformità e quant'altro necessario per l'espletamento della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Il sottoscritto C.T.U. ha reperito la documentazione urbanistica presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro (PU), estratto la documentazione

catastale presente all'Agencia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Pesaro e Urbino, oltre a richiedere informazioni specifiche a chi di competenza in base alle proprietà immobiliari (spese condominiali, contratti di affitto, ecc...).

Compiuti questi preliminari controlli, il sottoscritto procede alla stesura della Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Lorenzo Pini, formulati nel decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. nella presente Espropriazione Immobiliare R.G.Es. n. 100/2020.

• **CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE
DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE DI
PROCEDURA CIVILE:**

In merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, si precisa che:

- Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva;
- La certificazione notarile tratta l'intero compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione;
- La certificazione notarile risale al ventennio dalla trascrizione del procedimento;
- I dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

- **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI E FORMAZIONE DEI LOTTI:**

I beni oggetto della presente perizia sono tutti ubicati nel Comune di Pesaro, ma dislocati in posizioni differenti tra loro, di cui alcuni facenti parte dello stesso complesso immobiliare mentre altri sono unità immobiliari a sé stanti. Fanno parte della stessa Esecuzione Immobiliare alcuni frustoli di terreno che comunque, anche se distinti al Catasto Terreni, non sono altro che pertinenze di alcuni immobili, anch'essi ubicati nel Comune di Pesaro; il tutto come meglio di seguito dettagliatamente relazionato.

Ai fini della vendita si propone la formazione di n. 10 lotti come di seguito individuati.

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 100/2020
INDIVIDUAZIONE LOTTI (n. 10)

▪ **LOTTO n. 1:**

➤ Destinazione d'uso: **Opificio**

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati
Foglio 38 – Particella 217 – Subalterno 4
Categoria D/1 – R.C. € 20.947,49
Zona Censuaria: 2
Ubicazione: Comune di Pesaro – Strada della Fabbreccia, 30
Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

➤ Destinazione d'uso: **Area scoperta**

Identificazione Catastale: Catasto Terreni
Foglio 38 – Particella 387
Qualità prato arboreo – Classe 1
Superficie 44 mq
R.D. € 0,09 – R.A. € 0,04
Ubicazione: Comune di Pesaro – Località Villa Fastiggi
Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

➤ Destinazione d'uso: **Area scoperta**

Identificazione Catastale: Catasto Terreni
Foglio 38 – Particella 388
Qualità seminativo arboreo – Classe 1

Superficie 89 mq

R.D. € 0,64 – R.A. € 0,51

Ubicazione: Comune di Pesaro – Località Villa Fastiggi

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

▪ **LOTTO n. 2:**

➤ Destinazione d'uso: **Opificio (supermercato)**

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati

Foglio 27 – Particella 71 – Subalterno 30

Categoria D/8 – R.C. € 13.410,00

Zona Censuaria: 1

Ubicazione: Comune di Pesaro – Via Ottorino Respighi, snc

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

➤ Destinazione d'uso: **Area Urbana**

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati

Foglio 27 – Particella 71 – Subalterno 10

Categoria F/1 – Consistenza 596 mq

Ubicazione: Comune di Pesaro – Via Amilcare Ponchielli, snc

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

➤ Destinazione d'uso: **Lastrico Solare**

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati

Foglio 27 – Particella 71 – Subalterno 11

Categoria lastrico solare

Consistenza 694 mq

Ubicazione: Comune di Pesaro – Via Amilcare Ponchielli, snc

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

▪ **LOTTO n. 3:**

➤ Destinazione d'uso: **Deposito**

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati

Foglio 27 – Particella 71 – Subalterno 32

Categoria C/2 – R.C. € 823,03

Classe 4 - Zona Censuaria: 1

Consistenza: 192 mq

Ubicazione: Comune di Pesaro – Via Ottorino Respighi, 54

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

▪ **LOTTO n. 4:**

➤ Destinazione d'uso: **Opificio**

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati

Foglio 42 – Particella 929

Categoria D/1 – R.C. € 8.537,03

Zona Censuaria: 1

Ubicazione: Comune di Pesaro – Via Brigata Garibaldi, snc

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

➤ Destinazione d'uso: **Area Urbana**

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati

Foglio 42 – Particella 898

Categoria F/1

Ubicazione: Comune di Pesaro – Via Brigata Garibaldi, snc

Proprietà: ***** – Proprietà per 333334/1000000

➤ Destinazione d'uso: **Area Urbana**

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati

Foglio 42 – Particella 643

Categoria F/1

Ubicazione: Comune di Pesaro – Via Brigata Garibaldi, snc

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/2

➤ Destinazione d'uso: **Area Urbana**

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati

Foglio 42 – Particella 925

Categoria F/1

Ubicazione: Comune di Pesaro – Via Brigata Garibaldi, snc

Proprietà: ***** – Proprietà per 333334/1000000

➤ Destinazione d'uso: **Area scoperta**

Identificazione Catastale: Catasto Terreni

Foglio 42 – Particella 1040

Qualità incolto sterile

Superficie 40 mq

Ubicazione: Comune di Pesaro – Località Villa Fastiggi

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

➤ Destinazione d'uso: **Area scoperta**

Identificazione Catastale: Catasto Terreni
 Foglio 42 – Particella 1055
 Qualità incolto sterile
 Superficie 30 mq

Ubicazione: Comune di Pesaro – Località Villa Fastiggi

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

➤ Destinazione d'uso: **Area scoperta**

Identificazione Catastale: Catasto Terreni
 Foglio 42 – Particella 1056
 Qualità incolto sterile
 Superficie 55 mq

Ubicazione: Comune di Pesaro – Località Villa Fastiggi

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

▪ **LOTTO n. 5:**

➤ Destinazione d'uso: **Locale commerciale (ristorante)**

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati
 Foglio 57 – Particella 528 – Subalterno 8
 Categoria D/8 – R.C. € 1.755,95
 Zona Censuaria: 2

Ubicazione: Comune di Pesaro – Via delle Rondini, 6

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

▪ **LOTTO n. 6:**

- Destinazione d'uso: **Posto auto scoperto**

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati
Foglio 57 – Particella 53 – Subalterno 122
Categoria C/6 – R.C. € 25,56
Classe 1 – Consistenza 11 mq
Zona Censuaria: 2
Ubicazione: Comune di Pesaro – Via delle Rondini, snc
Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

▪ **LOTTO n. 7:**

- Destinazione d'uso: **Negozi**

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati
Foglio 67 – Particella 353 – Subalterno 38
Categoria C/1 – R.C. € 3.861,96
Classe 8 – Consistenza 103 mq
Zona Censuaria: 1
Ubicazione: Comune di Pesaro – Via Francesco Cassi, 23/25
Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

▪ **LOTTO n. 8:**

- Destinazione d'uso: **Posto auto coperto**

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati
Foglio 67 – Particella 2381 – Subalt. 33
Categoria C/6 – R.C. € 45,71
Classe 3 – Consistenza 15 mq
Zona Censuaria: 1
Ubicazione: Comune di Pesaro – Viale della Vittoria, snc
Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

▪ **LOTTO n. 9:**

- Destinazione d'uso: **Posto auto coperto**

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati
Foglio 67 – Particella 2381 – Subalt. 34
Categoria C/6 – R.C. € 45,71
Classe 3 – Consistenza 15 mq
Zona Censuaria: 1
Ubicazione: Comune di Pesaro – Viale della Vittoria, snc
Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

▪ **LOTTO n. 10:**

➤ Destinazione d'uso: **Civile abitazione**

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati
 Foglio 20 – Particella 1242
 Categoria A/3 – R.C. € 436,41
 Classe 2 – Consistenza 6,5 vani
 Zona Censuaria: 1

Ubicazione: Comune di Pesaro – Viale Cesare Battisti, 247

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 100/2020

LOTTO 1 (OPIFICIO)

❖ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Pesaro (PU), località Villa Fastiggi, Strada della Fabbreccia, 30, ed è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 38, particella 217, subalterno 4, categoria D/1, zona censuaria 2 e rendita catastale € 20.947,49, come meglio visualizzabile dalla visura storica allegata (vedi allegato n. 2).

Trattasi di opificio che si sviluppa al piano terra e parte al piano primo e più precisamente al piano terra è ubicata, oltre l'ingresso principale/accoglienza, la zona relativa alla produzione, mentre al piano primo vi sono gli uffici amministrativi.

L'opificio, attualmente in uso dalla società "*****", realizzato negli anni '60, è costituito da una struttura prefabbricata in c.a. con copertura a volte in laterizio armato, oltre agli elementi annessi in seguito meglio descritti; l'opificio, di notevoli dimensioni, è compreso all'interno di uno scoperto esclusivo recintato e confinante con altre proprietà anch'esse con strutture prevalentemente a destinazione industriale, oltre alla strada di accesso sul fronte della proprietà.

Il piano terra comprende una zona ingresso principale/accoglienza dal quale si può accedere direttamente alla zona produttiva oppure al piano superiore dove si trovano gli uffici amministrativi; vi sono, inoltre, i servizi igienici e spogliatoio del personale, officina meccanica, locale compressori e cabina trasformatori. La zona produzione ha numerosi accessi e collegamenti con lo scoperto esclusivo; accessibili esclusivamente dall'esterno, ma ubicati in adiacenza all'opificio, vi sono container, una centrale termica (impianto riscaldamento con caldaia a trucioli non funzionante) ed una tettoia. Nella zona produzione vi è il pavimento industriale in battuto di cemento,

anch'esso con evidenti segni di vetustà con disassamenti e lesioni per quasi tutta l'intera superficie.

Il piano primo comprende la zona dedicata agli uffici amministrativi, oltre a servizi igienici ed un locale ripostiglio/deposito. L'accesso al piano primo può avvenire mediante la scala principale oppure da un ascensore di servizio. La zona amministrativa comprende n. 9 stanze, con divisioni realizzate da pareti in cartongesso, di cui alcune collegate tra loro, finestrate e controsoffittate, dotate di aria condizionata, con pavimentazione in ceramica. Il locale ripostiglio/magazzino, posto nella parte più estrema rispetto all'accesso principale, è caratterizzato da una parte pavimentata ed una parte no; si è riscontrata, inoltre, la presenza di notevoli infiltrazioni di acqua dal soffitto. Le infiltrazioni al soffitto sono state riscontrate anche in altri punti del piano primo non controsoffittati e pertanto visibili, ma non si esclude che ne siano altre anche nella parte amministrativa attualmente controsoffittata.

Nell'area antistante l'opificio vi è un silos per la raccolta di segatura/lavorazione del legno, probabilmente installato contemporaneamente all'entrata in produzione dell'opificio.

Complessivamente l'opificio si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione; l'opificio necessiterebbe di alcuni interventi quali, principalmente, la verifica della copertura per risolvere il problema delle infiltrazioni, la sistemazione della pavimentazione nella zona produzione, il rifacimento di lucernai e vetrocemento non più adeguatamente impermeabilizzati, la verifica complessiva strutturale, la messa a norma degli impianti tecnologici (attualmente parte non funzionante e comunque non a norma con le normative vigenti in materia), ecc...

Viene riferito al sottoscritto che gli impianti tecnologici sono stati acquistati ed installati dalla soc. "*****" e pertanto di loro proprietà.

Le aree scoperte individuate catastalmente singolarmente (foglio 38 particella 387 e foglio 38 particella 388), come meglio visualizzabili nell'estratto di mappa catastale allegato (vedi allegato n. 6), sono "strisce" di scoperto attualmente difficilmente

identificabili sul posto; viene riferito al sottoscritto che si trattava di uno stradello di accesso, probabilmente alla centrale Enel che si trova alla estremità della suddetta proprietà non più nelle condizioni di essere utilizzata come tale (visura storica allegati n. 3-4).

Il tutto come meglio visualizzabile dall'allegata documentazione fotografica (vedi allegato n. 1).

I beni sopra descritti risultano intestati a persona giuridica, pertanto in base all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 si precisa che la vendita immobiliare è soggetta ad I.V.A..

❖ TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI:

- *Estremi pratiche edilizie:*

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro si evince che relativamente alla proprietà immobiliare oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia Inizio Attività n. 753 del 05.07.2006 (straordinaria manutenzione per sostituzione parziale del manto di copertura in eternit contenente amianto);
- Denuncia Inizio Attività n. 345 del 15.05.2003 (straordinaria manutenzione per sostituzione parziale del manto di copertura – lavori non eseguiti);
- Autorizzazione in sanatoria n. 619 del 29.11.2001 (modifiche prospettiche, interne e spostamento centrale termica);
- Concessione Edilizia n. 895 del 13.07.1998 (2° variante al progetto di completamento dei lavori relativi all'ampliamento e sopraelevazione di un edificio industriale);

- Concessione Edilizia n. 348 del 17.07.1997 (1° variante al progetto di completamento dei lavori relativi all'ampliamento e sopraelevazione di un edificio industriale);
- Concessione Edilizia n. 453 del 06.11.1995 (lavori relativi all'ampliamento e sopraelevazione di un edificio industriale);
- Concessione Edilizia n. 169 del 28.04.1994 (ampliamento e sopraelevazione di un edificio);
- Concessione Edilizia n. 433 del 18.08.1992 (ampliamento e sopraelevazione di un edificio);
- Licenza n. 472 del 16.06.1969 (costruzione di un fabbricato industriale tipo capannone formato da elementi prefabbricati in cemento e copertura a volta);
- Licenza n. 369 del 20.07.1956 (progetto edificio industriale).

- *Situazione urbanistica:*

PRG – Piano Regolatore Generale Vigente – Zona D3.0 – P4

- *Difformità Edilizie:*

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

Dall'esame dei luoghi sono emerse alcune difformità edilizie regolarizzabili ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R. n. 380/01.

Le principali difformità riscontrate, regolarizzabili, riguardano la mancata rappresentazione della suddivisione al piano primo degli uffici e del locale ripostiglio/magazzino e altre partizioni anche nella parte della produzione, la mancata/errata rappresentazione di alcune bucatore, l'assenza dell'ascensore (rappresentato vicino all'ingresso) e pertanto delle relative tramezzature; sono state riscontrate delle incongruenze relative ad alcune altezze interne.

Vi sono alcuni container presenti nello scoperto esclusivo non indicati e pertanto da rimuovere.

Ove ne ricorrano le condizioni, nei 120 giorni dall'atto di trasferimento decretato dal Tribunale, potrà essere anche proposta la sanatoria delle parti non conformi mediante Condono Edilizio Straordinario, come meglio previsto dalla normativa vigente in materia.

Si allega documentazione urbanistica (vedi allegato n. 7) reperita presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro.

- *Costi (approssimativi) per la regolarizzazione urbanistica:*
 - Pratica edilizia in sanatoria: € 13.000,00
 - Sanzione amministrativa: € 2.500,00
 - Diritti, bolli e spese accessorie: € 300,00

- *Difformità Catastali:*

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

Sono state riscontrate difformità catastali relative alla rappresentazione grafica della unità immobiliare e più precisamente le principali difformità riscontrate, regolarizzabili, riguardano la mancata suddivisione al piano primo degli uffici e del locale ripostiglio/magazzino e altre partizioni anche nella parte della produzione, la mancata/errata rappresentazione di alcune bucatore, l'assenza dell'ascensore (rappresentato vicino all'ingresso) e pertanto delle relative tramezzature, l'errata indicazione di alcune altezze interne. E' stato, inoltre, riscontrato un errore di rappresentazione dell'immobile nella mappa catastale.

Vi sono alcuni container presenti nello scoperto esclusivo non indicati graficamente e pertanto da rimuovere. Il silos esterno viene considerato come macchinario per l'attività, pertanto non riportato graficamente.

Si allega documentazione catastale (vedi allegati n. 5-6) reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Pesaro e Urbino.

- *Costi (approssimativi) per la regolarizzazione catastale:*
 - Procedura di tipo mappale, PREGEO: € 2.500,00
 - Procedura di variazione catastale, DOCFA: € 1.500,00
 - Diritti di segreteria catastali: € 300,00

Pertanto le spese tecniche necessarie per aggiornare la situazione urbanistica e catastale, si possono considerare forfettariamente in € 20.100,00.

❖ **PROVENIENZA DEI BENI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:**

L'unità immobiliare in oggetto di stima risulta essere di piena proprietà della società
" ***** " per 1000/1000.

Il bene in questione è pervenuto all'attuale società proprietaria mediante fusione di società per incorporazione in Notar Forte Alberto del 01.10.2013 rep. n. 52521/20882 trascritto il 30.10.2013 ai nn. 10932/6863 da potere della "*****" con sede in Pesaro cod. fis. 01065940411.

Si elencano di seguito le iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio:

1. ISCRIZIONE N. 17840/4159 del 25.10.2007 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato num. rep. 567252/19512 in Notar Marchionni Enrico del 23.10.2007.
A favore di: Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.
Contro: *****
Gravante su: opificio (foglio 38 particella 217 sub. 4);
2. ISCRIZIONE N. 3229/604 del 09.04.2015 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 421 del Tribunale di Pesaro del 04.04.2015.
A favore di: Banca delle Marche S.P.A.

Contro: *****

Gravante su: opificio (foglio 38 particella 217 sub. 4)

Area scoperta (foglio 38 particella 387-388);

3. ISCRIZIONE N. 12736/2095 del 29.10.2019 ipoteca conc.
amministrativa/riscossione derivante da ruolo n. 1143/8219 del 25.10.2019.

A favore di: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Contro: *****

Gravante su: opificio (foglio 38 particella 217 sub. 4);

4. TRASCRIZIONE N. 6598/4120 del 16.07.2020 nascente da pignoramento
n. 807 del 22.06.2020 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro.

A favore di: Purple SPV S.r.l.

Contro: *****

Gravante su: opificio (foglio 38 particella 217 sub. 4)

Area scoperta (foglio 38 particella 387-388).

❖ STATO DI POSSESSO DEI BENI, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il bene al momento del sopralluogo risulta essere occupato dalla soc. " ***** " per il quale vi è contratto di locazione della durata di anni sei con inizio dal giorno 1 gennaio 2015 e termine il giorno 31 dicembre 2020, rinnovabile tacitamente di sei anni in sei anni (vedi allegato n. 8). Altre informazioni delle quali il sottoscritto è in possesso sono le seguenti, ad esclusione di eventuali dati/informazioni di cui il sottoscritto non ne è venuto a conoscenza:

Censo, livello uso civico: no

Millesimi condominiali: no

Spese condominiali ordinarie annuali: /

Spese condominiali straordinarie già deliberate: /

Spese condominiali insolute relative agli ultimi 2 anni: /

Spese condominiali straordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni: /

Il bene non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

❖ PREDISPOSIZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) E
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.):

Si omette la presentazione dell'APE rimandando la redazione a data da destinarsi in conseguenza di eventuali rogiti in quanto gli impianti non sono a norma e le caldaie non funzionanti, oltre che non provviste di libretto di impianto e pertanto lo stesso A.P.E. avrebbe una validità temporanea breve.

Si omette la richiesta di C.D.U. in quanto la stessa ha breve validità temporale e pertanto verrà richiesta in occasione di eventuali rogiti.

- *Costi (approssimativi) per la redazione di A.P.E. e C.D.U.:*

- Attestato di Prestazione Energetica: € 800,00
(escluse spese per la regolarizzazione di documentazione necessaria per la redazione dell'A.P.E. quali libretti impianto ecc..)
- Richiesta C.D.U., bolli ecc...: € 300,00

❖ STIMA COMMERCIALE DEL BENE:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate "la somma delle superfici coperte calpestabili (su calcolo planimetrico) comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)" come da NORMA UNI - Computo della superficie commerciale degli immobili.

Il sottoscritto ha tenuto conto anche della consistenza, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, l'epoca e la tipologia di costruzione, le finiture, gli impianti, il tutto oggetto di attento esame.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si è proceduto con la stima sintetica con metodo "comparativo diretto" basato sul confronto tra il bene in questione ed altri con caratteristiche similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavarne il prezzo medio di compravendita.

Trattandosi di valutazione per vendita giudiziaria, si ritiene opportuno adeguare le stime applicando una percentuale di riduzione del 10% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese insolute.

La valutazione dello scoperto esclusivo di pertinenza dell'opificio viene compresa nella valutazione dell'opificio stesso.

- Calcolo superficie commerciale:

- Opificio (piano terra):

$$\text{Mq } 6.270,00 \times 100\% (1,00) = \text{Mq } 6.270,00$$

- Accessori esterni (piano terra):

$$\text{Mq } 280,00 \times 25\% (0,25) = \text{Mq } 70,00$$

- Aree scoperte (particelle 387 - 388):

$$\text{Mq } 133,00 \times 10\% (0,10) = \text{Mq } 13,30$$

- Opificio/uffici (piano primo):

Mq 660,00 x 100% (1,00) = Mq 660,00

Mq 7.013,30

Superficie commerciale complessiva (a): 7.013,30

Prezzo Unitario €/Mq (b): €/Mq 300,00

Valore commerciale (c=axb): € 2.103.990,00

Riduzione 10% vizi occulti (d=10% di c): € 210.399,00

Spese per la regolarizzazione, A.P.E., C.D.U. (e): € 21.200,00

Valore di vendita "LOTTO 1" (f=c-d-e): € 1.872.391,00

Arrotondabile ad **€ 1.870.000,00**

(unmilioneottocentosettantamila/00)

**Il più probabile valore di mercato attribuibile al "LOTTO 1" è pari ad
€ 1.870.000,00 (unmilioneottocentosettanta/00).**

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 100/2020
LOTTO 2 (SUPERMERCATO)

❖ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Pesaro (PU), Via Ottorino Respighi, snc, ed è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 27, particella 71, subalterno 30, categoria D/8, zona censuaria 1 e rendita catastale € 13.410,00, come meglio visualizzabile dalla visura storica allegata (vedi allegato n. 10).

Trattasi di opificio ad uso supermercato che occupa il piano terra di un edificio a due piani; ad esso si accede attraverso un ampio piazzale pianeggiante che si trova allo stesso livello del piano di entrata al supermercato stesso, ma a livello inferiore della quota stradale.

L'edificio è costituito da una struttura prefabbricata in c.a., pavimentazioni in materiale ceramico e parte risulta controsoffittato. Il supermercato comprende, oltre lo spazio vendita centrale, anche servizi igienici e relativi spogliatoi per il personale, locali per la preparazione di pesce, carni, ortofrutta, preparazione gastronomia, celle frigo e locali tecnici.

Viene riferito al sottoscritto che l'impianto elettrico dovrebbe essere funzionante, l'acqua calda viene generata da un boiler elettrico e che la caldaia a gas veniva usata per il riscaldamento; vi è, inoltre, un impianto di aria condizionata del quale non abbiamo informazioni. Gli impianti tecnologici andranno completamente revisionati in quanto il supermercato, al momento del sopralluogo, non era attualmente in funzione e non lo era da diversi anni. Mediante una scaletta in ferro esterna si accede alla copertura posta sopra il locale commerciale, al piano superiore al supermercato; la copertura è costituita da parte di copertura a volta ed una parte di copertura piana comprendente anche un locale centrale termica.

Antistante il supermercato vi è un piazzale asfaltato facente parte integrante del supermercato stesso, utilizzato come parcheggio.

Complessivamente l'opificio si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione

Completano la proprietà un:

- Area urbana (foglio 27 particella 71 sub. 10), della superficie di Mq 596, accessibile principalmente da Via Respighi ma anche da Via Ponchielli, utilizzata come scoperto (vedi allegato n. 11).
- Lastrico solare (foglio 27 particella 71 sub. 11), della superficie di Mq 694, accessibile principalmente da Via Ponchielli ma anche da via Respighi, a copertura di un locale commerciale sottostante, non oggetto della presente esecuzione, utilizzato come terrazzo/scoperto, asfaltato, dei locali commerciali presenti nell'edificio. Il lastrico solare si completa con altre aree di proprietà non dell'esecutato (vedi allegato n. 12).

Il tutto come meglio visualizzabile dall'allegata documentazione fotografica (vedi allegato n. 9).

I beni sopra descritti risultano intestati a persona giuridica, pertanto in base all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 si precisa che la vendita immobiliare è soggetta ad I.V.A..

❖ TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI:

- *Estremi pratiche edilizie:*

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro si evince che relativamente alla proprietà immobiliare oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia Inizio Attività n. 1248 (1298/04) del 11.11.2004 (straordinaria manutenzione per sostituzione manto di copertura in eternit e realizzazione di veletta di rifinitura in testata ai prospetti del fabbricato ad uso commerciale);
- Permesso di Costruire n. 52 del 03.03.2004 (apertura di una porta di ingresso e piccole modifiche interne da eseguire nel supermercato sito in Via Ponchielli);
- Concessione n. 449 del 29.09.1997 (ampliamento nonché ristrutturazione con cambio di destinazione fabbricato esistente; variante alla n. 446 del 21.11.1994 e annullamento della n. 206 del 19.05.1997);
- Concessione n. 206 del 19.05.1997 (annullata dalla n. 449 del 29.09.1997 - ampliamento nonché ristrutturazione con cambio di destinazione fabbricato esistente; variante alla n. 446 del 21.11.1994);
- Concessione n. 446 del 21.11.1994 (nuova costruzione).

- *Situazione urbanistica:*

PRG – Piano Regolatore Generale Vigente – Zona B3.0 – R3

- *Difformità Edilizie:*

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

Dall'esame dei luoghi sono emerse alcune difformità edilizie regolarizzabili ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R. n. 380/01.

Le principali difformità riscontrate, regolarizzabili, riguardano la mancata rappresentazione di alcune tramezzature interne delimitanti una zona ufficio; da verificare, altresì, le bucatore esterne rappresentate graficamente.

Ove ne ricorrano le condizioni, nei 120 giorni dall'atto di trasferimento decretato dal Tribunale, potrà essere anche proposta la sanatoria delle parti non conformi mediante Condono Edilizio Straordinario, come meglio previsto dalla normativa vigente in materia.

Si allega documentazione urbanistica (vedi allegato n. 16) reperita presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro.

- *Costi (approssimativi) per la regolarizzazione urbanistica:*
 - Pratica edilizia in sanatoria: € 6.000,00
 - Sanzione amministrativa: € 2.000,00
 - Diritti, bolli e spese accessorie: € 300,00

- *Difformità Catastali:*

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

Sono state riscontrate difformità catastali relative alla rappresentazione grafica della unità immobiliare e più precisamente la mancata rappresentazione di alcune tramezzature interne delimitanti una zona ufficio, oltre alla revisione della rappresentazione di alcune bucatore esterne.

Si allega documentazione catastale (vedi allegati n. 13-14-15) reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Pesaro e Urbino.

- *Costi (approssimativi) per la regolarizzazione catastale:*
 - Procedura di variazione catastale, DOCFA: € 2.000,00
 - Diritti di segreteria catastali: € 300,00

Pertanto le spese tecniche necessarie per aggiornare la situazione urbanistica e catastale, si possono considerare forfettariamente in € 10.600,00.

❖ PROVENIENZA DEI BENI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

L'unità immobiliare in oggetto di stima risulta essere di piena proprietà della società
" ***** " per 1000/1000.

Il bene in questione è pervenuto all'attuale società proprietaria mediante fusione di
società per incorporazione in Notar Forte Alberto del 01.10.2013
rep. n. 52521/20882 trascritto il 30.10.2013 ai nn. 10932/6863 da potere della
" ***** " con sede in Pesaro cod. fis. 01065940411.

Si elencano di seguito le iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio:

1. ISCRIZIONE N. 5312/1420 del 31.03.2006 ipoteca volontaria derivante da
atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 561189 in Notar
Marchionni Enrico del 29.03.2006.

A favore di: Banca di Pesaro Credito Cooperativo Società Cooperativa

Contro: *****

Gravante su: supermercato (foglio 27 particella 71 sub. 30)

area urbana (foglio 27 particella 71 sub. 10)

lastrico solare (foglio 27 particella 71 sub. 11);

2. ISCRIZIONE N. 18582/4373 del 09.11.2007 ipoteca volontaria derivante da
atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 567340/19553 in
Notar Marchionni Enrico del 07.11.2007.

A favore di: Banca di Pesaro Credito Cooperativo Società Cooperativa

Contro: *****

Gravante su: supermercato (foglio 27 particella 71 sub. 30)

area urbana (foglio 27 particella 71 sub. 10)

lastrico solare (foglio 27 particella 71 sub. 11);

3. ISCRIZIONE N. 3229/604 del 09.04.2015 ipoteca giudiziale nascente da
decreto ingiuntivo n. 421 del Tribunale di Pesaro del 04.04.2015.

A favore di: Banca delle Marche S.P.A.

Contro: *****

Gravante su: supermercato (foglio 27 particella 71 sub. 30)

area urbana (foglio 27 particella 71 sub. 10)

lastrico solare (foglio 27 particella 71 sub. 11);

4. TRASCRIZIONE N. 5430/3487 del 18.05.2018 nascente da pignoramento n. 1309/2018 del 10.05.2018 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro.

A favore di: Banca di Pesaro Credito Cooperativo Società Cooperativa

Contro: *****

Gravante su: supermercato (foglio 27 particella 71 sub. 30)

area urbana (foglio 27 particella 71 sub. 10)

lastrico solare (foglio 27 particella 71 sub. 11);

5. TRASCRIZIONE N. 6598/4120 del 16.07.2020 nascente da pignoramento n. 807 del 22.06.2020 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro.

A favore di: Purple SPV S.r.l.

Contro: *****

Gravante su: supermercato (foglio 27 particella 71 sub. 30)

area urbana (foglio 27 particella 71 sub. 10)

lastrico solare (foglio 27 particella 71 sub. 11).

❖ STATO DI POSSESSO DEI BENI, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il bene al momento del sopralluogo risulta essere locato dalla soc. " ***** ".

Risulta esservi un contratto di locazione tra ***** e " *****"

sottoscritto in data 16.02.1998, registrato presso l'Ufficio del Registro di Ancona

il 21.02.1998, al numero 6663, serie 3 e successiva comunicazione di

"*****" del 08.10.2020 di trasferimento della titolarità

dell'esercizio commerciale e del contratto di locazione alla soc. " ***** " (vedi allegato n. 17).

Altre informazioni delle quali il sottoscritto è in possesso sono le seguenti, ad esclusione di eventuali dati/informazioni di cui il sottoscritto non ne è venuto a conoscenza:

Censo, livello uso civico: no

Millesimi condominiali: no

Spese condominiali ordinarie annuali: /

Spese condominiali straordinarie già deliberate: /

Spese condominiali insolute relative agli ultimi 2 anni: /

Spese condominiali straordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni: /

Il bene non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

❖ PREDISPOSIZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) E
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.):

Si omette la presentazione dell'APE rimandando la redazione a data da destinarsi in conseguenza di eventuali rogiti.

Non è necessario Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

- *Costi (approssimativi) per la redazione di A.P.E.:*

- Attestato di Prestazione Energetica: € 500,00

(escluse spese per la regolarizzazione di documentazione necessaria per la redazione dell'A.P.E. quali libretti impianto ecc..)

❖ STIMA COMMERCIALE DEL BENE:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate "la somma delle superfici coperte calpestabili (su calcolo planimetrico) comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)" come da NORMA UNI - Computo della superficie commerciale degli immobili.

Il sottoscritto ha tenuto conto anche della consistenza, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, l'epoca e la tipologia di costruzione, le finiture, gli impianti, il tutto oggetto di attento esame.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si è proceduto con la stima sintetica con metodo "comparativo diretto" basato sul confronto tra il bene in questione ed altri con caratteristiche similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavarne il prezzo medio di compravendita.

Trattandosi di valutazione per vendita giudiziaria, si ritiene opportuno adeguare le stime applicando una percentuale di riduzione del 10% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese insolute.

La valutazione dello scoperto esclusivo di pertinenza dell'opificio viene compresa nella valutazione dell'opificio stesso.

- Calcolo superficie commerciale:

- Supermercato (piano terra/primo sottostrada):

$$\text{Mq } 1.550,00 \times 100\% (1,00) = \text{Mq } 1.550,00$$

- Area urbana (piano terra/primo sottostrada):

$$\text{Mq } 596,00 \times 15\% (0,15) = \text{Mq } 89,40$$

- Lastrico solare (piano primo):

Mq 694,00 x 25% (0,25) = Mq 173,50

Mq 1.812,90

Superficie commerciale complessiva (a): 1.812,90

Prezzo Unitario €/Mq (b): €/Mq 650,00

Valore commerciale (c=axb): € 1.178.385,00

Riduzione 10% vizi occulti (d=10% di c): € 117.839,00

Spese per la regolarizzazione, A.P.E. (e): € 11.100,00

Valore di vendita "LOTTO 2" (f=c-d-e): € 1.049.446,00

Arrotondabile ad **€ 1.050.000,00**

(unmilionequinquantamila/00)

**Il più probabile valore di mercato attribuibile al "LOTTO 2" è pari ad
€ 1.050.000,00 (unmilionequinquantamila/00).**

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 100/2020

LOTTO 3 (DEPOSITO)

❖ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Pesaro (PU), Via Ottorino Respighi, 54, ed è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 27, particella 71, subalterno 32, categoria C/2, zona censuaria 1, classe 4 e rendita catastale € 823,03, come meglio visualizzabile dalla visura storica allegata (vedi allegato n. 19).

Trattasi di deposito/magazzino, attualmente utilizzato come deposito anche se risulta essere mancante di diverse opere di finitura così come anche per i servizi igienici; il deposito non risulta allacciato alla corrente elettrica e pertanto gli impianti necessitano di completa verifica e/o finitura.

L'accesso al locale può avvenire mediante il portico antistante oppure mediante l'adiacente locale, distinto al foglio 27 con la particella 71 sub. 42, non di proprietà della società esecutata, ma con il quale è collegato con una apertura nel muro di confine (accesso per il quale non è stato trovato trascritto nessun diritto di passaggio); il tutto visualizzabile dall'elaborato planimetrico allegato.

Il locale deposito comprende, oltre al locale principale deposito, anche uno spogliatoio e servizi igienici, ed un portico sul quale è ubicato l'ingresso.

Il tutto come meglio visualizzabile dall'allegata documentazione fotografica (vedi allegato n. 18).

I beni sopra descritti risultano intestati a persona giuridica, pertanto in base all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 si precisa che la vendita immobiliare è soggetta ad I.V.A..

❖ TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI:

- *Estremi pratiche edilizie:*

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro si evince che relativamente alla proprietà immobiliare oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia Inizio Attività n. 1043/00 del 07.07.2000 (lavori di risanamento conservativo con suddivisione in due unità immobiliari);
- Concessione n. 303 del 06.08.1991 e successive varianti; della stessa è stata trovata citazione in altri documenti.

- *Situazione urbanistica:*

PRG – Piano Regolatore Generale Vigente – Zona B3.0 – R3

- *Difformità Edilizie:*

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

Dall'esame dei luoghi sono emerse alcune difformità edilizie regolarizzabili ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R. n. 380/01.

Premesso che non sono stati trovati altri titoli abilitativi, ma che la planimetria catastale risulta pressochè conforme allo stato dei luoghi, non si esclude che possa esserci qualche pratica intermedia; comunque le principali difformità riscontrate, regolarizzabili, riguardano una diversa distribuzione interna.

Ove ne ricorrano le condizioni, nei 120 giorni dall'atto di trasferimento decretato dal Tribunale, potrà essere anche proposta la sanatoria delle parti non conformi mediante Condono Edilizio Straordinario, come meglio previsto dalla normativa vigente in materia.

Si allega documentazione urbanistica (vedi allegato n. 23) reperita presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro.

- *Costi (approssimativi) per la regolarizzazione urbanistica:*

Pratica edilizia in sanatoria:	€ 3.500,00
Sanzione amministrativa:	€ 1.500,00
Diritti, bolli e spese accessorie:	€ 300,00

- *Difformità Catastali:*

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

Sono state riscontrate delle imprecisioni di rappresentazione.

Si allega documentazione catastale (vedi allegati n. 20-21-22) reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Pesaro e Urbino.

- *Costi (approssimativi) per la regolarizzazione catastale:*

▪ Procedura di variazione catastale, DOCFA:	€ 1.000,00
▪ Diritti di segreteria catastali:	€ 200,00

Pertanto le spese tecniche necessarie per aggiornare la situazione urbanistica e catastale, si possono considerare forfettariamente in € 6.500,00.

❖ **PROVENIENZA DEI BENI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:**

L'unità immobiliare in oggetto di stima risulta essere di piena proprietà della società "*****" per 1000/1000.

Il bene in questione è pervenuto all'attuale società proprietaria mediante fusione di

società per incorporazione in Notar Forte Alberto del 01.10.2013 rep. n. 52521/20882 trascritto il 30.10.2013 ai nn. 10932/6863 da potere della " ***** " con sede in Pesaro cod. fis. 01065940411.

Si elencano di seguito le iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio:

1. ISCRIZIONE N. 5312/1420 del 31.03.2006 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 561189 in Notar Marchionni Enrico del 29.03.2006.

A favore di: Banca di Pesaro Credito Cooperativo Società Cooperativa

Contro: *****

Gravante su: deposito (foglio 27 particella 71 sub. 32);

2. ANNOTAZIONE N. 19481/4729 del 26.11.2007 a iscrizione nascente da restrizioni di beni di Notar Marchionni Enrico del 07.11.2007 rep. n. 567341/19554.

Gravante su: deposito (foglio 27 particella 71 sub. 32);

3. ISCRIZIONE N. 3229/604 del 09.04.2015 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 421 del Tribunale di Pesaro del 04.04.2015.

A favore di: Banca delle Marche S.P.A.

Contro: *****

Gravante su: deposito (foglio 27 particella 71 sub. 32);

4. TRASCRIZIONE N. 5430/3487 del 18.05.2018 nascente da pignoramento n. 1309/2018 del 10.05.2018 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro.

A favore di: Banca di Pesaro Credito Cooperativo Società Cooperativa

Contro: *****

Gravante su: deposito (foglio 27 particella 71 sub. 32);

5. ANNOTAZIONE N. 1479/335 del 11.02.2019 a iscrizione nascente da restrizioni di beni del Tribunale di Pesaro del 06.11.2018 rep. n. 15/2018.

Gravante su: deposito (foglio 27 particella 71 sub. 32);

6. TRASCRIZIONE N. 6598/4120 del 16.07.2020 nascente da pignoramento n. 807 del 22.06.2020 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro.

A favore di: Purple SPV S.r.l.

Contro: *****

Gravante su: deposito (foglio 27 particella 71 sub. 32).

❖ STATO DI POSSESSO DEI BENI, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il bene al momento del sopralluogo non risulta essere locato, ma comunque pieno di materiale vario, quindi attualmente utilizzato come deposito.

Altre informazioni delle quali il sottoscritto è in possesso sono le seguenti, ad esclusione di eventuali dati/informazioni di cui il sottoscritto non ne è venuto a conoscenza:

Censo, livello uso civico: no

Millesimi condominiali: no

Spese condominiali ordinarie annuali: /

Spese condominiali straordinarie già deliberate: /

Spese condominiali insolute relative agli ultimi 2 anni: /

Spese condominiali straordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni: /

Da quanto è stato possibile sapere, non risultano esservi spese condominiali da pagare, comunque eventualmente ricomprese nella documentazione del valore del 10% a garanzia per vizi occulti.

Il bene non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

❖ PREDISPOSIZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) E
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.):

Si omette la presentazione dell'APE rimandando la redazione a data da destinarsi in conseguenza di eventuali rogiti (non esiste impianto termico).

Non è necessario Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

- *Costi (approssimativi) per la redazione di A.P.E.:*

- Attestato di Prestazione Energetica: € 500,00
(escluse spese per la regolarizzazione di documentazione necessaria per la redazione dell'A.P.E. quali libretti impianto ecc..)

❖ STIMA COMMERCIALE DEL BENE:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate "la somma delle superfici coperte calpestabili (su calcolo planimetrico) comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)" come da NORMA UNI - Computo della superficie commerciale degli immobili.

Il sottoscritto ha tenuto conto anche della consistenza, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, l'epoca e la tipologia di costruzione, le finiture, gli impianti, il tutto oggetto di attento esame.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si è proceduto con la stima sintetica con metodo "comparativo diretto" basato sul confronto tra il bene

in questione ed altri con caratteristiche similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavarne il prezzo medio di compravendita.

Trattandosi di valutazione per vendita giudiziaria, si ritiene opportuno adeguare le stime applicando una percentuale di riduzione del 10% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese insolute.

La valutazione del portico (accesso al deposito) di pertinenza del deposito viene compreso nella valutazione del deposito stesso.

- Calcolo superficie commerciale:

- Deposito (piano terra/primo sottostrada):

$$\begin{array}{rcl} \text{Mq } 200,00 \times 100\% (1,00) = & & \text{Mq } 200,00 \\ & & \hline & & \text{Mq } 200,00 \end{array}$$

Superficie commerciale complessiva (a): 200,00

Prezzo Unitario €/Mq (b): €/Mq 500,00

Valore commerciale (c=axb): € 100.000,00

Riduzione 10% vizi occulti (d=10% di c): € 10.000,00

Spese per la regolarizzazione, A.P.E. (e): € 7.000,00

Valore di vendita "LOTTO 3" (f=c-d-e): € 83.000,00

(ottantatremila/00)

Il più probabile valore di mercato attribuibile al "LOTTO 3" è pari ad € 83.000,00 (ottantatremila/00).

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 100/2020

LOTTO 4 (OPIFICIO)

❖ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Pesaro (PU), località Villa Fastiggi, Via Brigata Garibaldi, snc, ed è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 42, particella 929, categoria D/1, zona censuaria 1 e rendita catastale € 8.537,03, come meglio visualizzabile dalla visura storica allegata (vedi allegato n. 25).

Trattasi di opificio che si sviluppa al piano terra, tranne la zona uffici che si sviluppa anche al piano primo, e più precisamente al piano terra è ubicata, oltre l'ingresso principale/accoglienza/segreteria, la zona relativa alla produzione, mentre al piano primo vi sono gli uffici amministrativi.

L'opificio, attualmente in uso dalla società " ***** ", realizzato negli anni '80, è costituito da una struttura prefabbricata con copertura a volte, oltre agli elementi annessi in seguito meglio descritti, accessibili dall'esterno dell'opificio; l'opificio, è compreso all'interno di uno scoperto (aree urbane e aree scoperte come meglio sotto descritte), non tutto di proprietà esclusiva, confinante con altre proprietà anch'esse con strutture prevalentemente a destinazione industriale/artigianale.

Il piano terra comprende una zona ingresso principale/accoglienza dal quale si può accedere direttamente alla zona produttiva oppure accedere al piano superiore dove si trovano gli uffici amministrativi; vi sono, inoltre, i servizi igienici e spogliatoio del personale ed un ripostiglio/sottoscala. La zona produzione ha numerosi accessi e collegamenti con lo scoperto (di proprietà non esclusiva); accessibili esclusivamente dall'esterno, ma ubicati in adiacenza all'opificio, vi sono un magazzino e cabine Enel. Nella zona produzione vi è il pavimento industriale in battuto di cemento.

Il piano primo comprende la zona dedicata a n. 2 uffici amministrativi, oltre a servizio igienico; la zona ingresso/accoglienza ha una pavimentazione in marmo, mentre negli uffici al piano primo vi è pavimentazione in parquet.

Complessivamente l'opificio si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione in particolar modo per quanto riguarda la copertura dello stesso interessata da numerosi punti di infiltrazione causati dalla vetustà e dalla necessità di revisionare l'impermeabilizzazione; anche la pavimentazione necessita di manutenzione. Viene riferito al sottoscritto che la società locataria si è interessata personalmente a farsi elaborare un computo metrico (dicembre 2020) relativo ai lavori di ripristino, urgenti ed improrogabili soprattutto per l'eliminazione delle infiltrazioni, ammontabili a circa € 300.000,00 e che la stessa, per questo motivo, chiede una riduzione del canone di locazione dell'opificio.

Gli impianti tecnologici saranno da verificare e sicuramente da adeguare alle vigenti normative in materia.

Completano la proprietà delle aree scoperte circostanti (ben visualizzabili dall'estratto di mappa allegato) come meglio sotto riportate:

- Area urbana – foglio 42 particella 898 di Mq 479
(vedi allegato n. 26)
- Area urbana – foglio 42 particella 643 di Mq 874
(vedi allegato n. 27)
- Area urbana – foglio 42 particella 925 di Mq 233
(vedi allegato n. 28)
- Area scoperta – foglio 42 particella 1040 di Mq 40
(vedi allegato n. 29)
- Area scoperta – foglio 42 particella 1055 di Mq 30
(vedi allegato n. 30)
- Area scoperta – foglio 42 particella 1056 di Mq 55
(vedi allegato n. 31)

Il tutto come meglio visualizzabile dall'allegata documentazione fotografica (vedi allegato n. 24).

I beni sopra descritti risultano intestati a persona giuridica, pertanto in base all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 si precisa che la vendita immobiliare è soggetta ad I.V.A..

❖ TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI:

- *Estremi pratiche edilizie:*

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro si evince che relativamente alla proprietà immobiliare oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione n. 98 del 16.05.1989 (costruzione laboratorio artigianale, variante alle precedenti concessioni);
- Concessione n. 197 del 27.09.1988 (costruzione laboratorio artigianale, variante alle precedenti concessioni);
- Concessione n. 183 del 08.08.1987 (costruzione laboratorio artigianale);
- Concessione n. 521 del 29.12.1982.

- *Situazione urbanistica:*

PRG – Piano Regolatore Generale Vigente – Zona D2.10 – P1

- *Difformità Edilizie:*

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

Dall'esame dei luoghi sono emerse alcune difformità edilizie regolarizzabili ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R. n. 380/01.

Le principali difformità riscontrate, regolarizzabili, riguardano la mancanza di rappresentazione di un tramezzo nella zona ingresso/accoglienza, alcune modifiche alle bucatore, oltre ad una verifica del piano primo (divisione interna e mancanza di bucatore di un ufficio verso un terrazzo di piccole dimensioni).

Da verificare, altresì, le altezze interne rappresentate.

Si tiene a precisare, che il sottoscritto, ritiene necessaria una verifica alla destinazione d'uso in quanto urbanisticamente l'opificio risulta magazzino, ma trattasi a tutti gli effetti di zona produttiva dell'attività industriale presente, oltre alla destinazione urbanistica di magazzino dove sono ubicate cabine Enel.

Vi è un container presente nello scoperto esclusivo non indicato e pertanto da rimuovere. Il silos esterno viene considerato come macchinario per l'attività, pertanto non riportato, ed eventualmente da rimuovere in caso di non necessità.

Ove ne ricorrano le condizioni, nei 120 giorni dall'atto di trasferimento decretato dal Tribunale, potrà essere anche proposta la sanatoria delle parti non conformi mediante Condono Edilizio Straordinario, come meglio previsto dalla normativa vigente in materia.

Si allega documentazione urbanistica (vedi allegato n. 34) reperita presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro.

- *Costi (approssimativi) per la regolarizzazione urbanistica:*

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| ▪ Pratica edilizia in sanatoria: | € 8.000,00 |
| ▪ Sanzione amministrativa: | € 2.000,00 |
| ▪ Diritti, bolli e spese accessorie: | € 300,00 |

- *Difformità Catastali:*

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

Sono state riscontrate difformità catastali relative alla rappresentazione grafica della unità immobiliare e più precisamente delle imprecisioni nella rappresentazione di alcune partizioni interne, alcune modifiche alle bucatore ed una errata indicazione di alcune altezze interne.

Si allega documentazione catastale (vedi allegati n. 32-33) reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Pesaro e Urbino.

- *Costi (approssimativi) per la regolarizzazione catastale:*

- Procedura di variazione catastale, DOCFA: € 1.500,00
- Diritti di segreteria catastali: € 200,00

Pertanto le spese tecniche necessarie per aggiornare la situazione urbanistica e catastale, si possono considerare forfettariamente in € 12.000,00.

❖ **PROVENIENZA DEI BENI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:**

L'opificio in oggetto e i relativi terreni risultano essere di piena proprietà della società " ***** " per 1000/1000.

Le aree urbane sopradescritte risultano essere in comproprietà con altri soggetti e pertanto la parte di proprietà esclusiva della soc. " ***** " è rispettivamente la seguente:

- Area urbana – foglio 42 particella 898 – proprietà 333334/1000000
- Area urbana – foglio 42 particella 643 – proprietà 1/2
- Area urbana – foglio 42 particella 925 – proprietà 333334/1000000

I beni in questione (opificio distinto al foglio 42 con la particella 929 e aree urbane distinte al foglio 42 con le particelle 898-643-925) sono pervenuti all'attuale società proprietaria mediante vendita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata in Notar Marchionni Enrico del 30.11.2004 rep. n. 541827 trascritto il 21.12.2004 ai nn. 20584/10929 da potere della " ***** " con sede in Pesaro cod. fis. 01065940411.

I beni in questione (le aree scoperte distinte al foglio 42 con le particelle 1040-1055-1056) sono pervenuti all'attuale società proprietaria mediante fusione di società per incorporazione in Notar Forte Alberto del 01.10.2013 rep. n. 52521/20882 trascritto il 30.10.2013 ai nn. 10932/6863 da potere della " ***** " con sede in Pesaro cod. fis. 01065940411.

Si elencano di seguito le iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio:

1. ISCRIZIONE N. 10565/2933 del 22.06.2005 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 550778 in Notar Marchionni Enrico del 20.06.2005.

A favore di: Banca delle Marche S.P.A.

Contro: *****

Gravante su: opificio (foglio 42 particella 929);

2. ISCRIZIONE N. 11528/2720 del 25.07.2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 569434/20433 in Notar Marchionni Enrico del 24.07.2008.

A favore di: Banca delle Marche S.P.A.

Contro: *****

Gravante su: opificio (foglio 42 particella 929);

3. ISCRIZIONE N. 3229/604 del 09.04.2015 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 421 del Tribunale di Pesaro del 04.04.2015.

A favore di: Banca delle Marche S.P.A.

Contro: *****

Gravante su: opificio (foglio 42 particella 929)

area urbana (foglio 42 particelle 898-643-925)

area scoperta (foglio 42 particelle 1040-1055-1056);

4. TRASCRIZIONE N. 6598/4120 del 16.07.2020 nascente da pignoramento
n. 807 del 22.06.2020 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro.

A favore di: Purple SPV S.r.l.

Contro: *****

Gravante su: opificio (foglio 42 particella 929)

area urbana (foglio 42 particelle 898-643-925)

area scoperta (foglio 42 particelle 1040-1055-1056).

❖ STATO DI POSSESSO DEI BENI, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il bene al momento del sopralluogo risulta essere occupato dalla soc.
" ***** ", per il quale vi è contratto di locazione della durata di
anni sei con inizio dal giorno 1 gennaio 2015 e termine il giorno 31 dicembre 2020,
rinnovabile tacitamente di sei anni in sei anni (vedi allegato n. 35).

Altre informazioni delle quali il sottoscritto è in possesso sono le seguenti, ad
esclusione di eventuali dati/informazioni di cui il sottoscritto non ne è venuto a
conoscenza:

Censo, livello uso civico: no

Millesimi condominiali: no

Spese condominiali ordinarie annuali: /

Spese condominiali straordinarie già deliberate: /

Spese condominiali insolte relative agli ultimi 2 anni: /

Spese condominiali straordinarie insolte relative agli ultimi 2 anni: /

Il bene non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

❖ PREDISPOSIZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) E
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.):

Si omette la presentazione dell'APE rimandando la redazione a data da destinarsi in conseguenza di eventuali rogiti.

Si omette la richiesta di C.D.U. in quanto la stessa ha breve validità temporale e pertanto verrà richiesta in occasione di eventuali rogiti.

- *Costi (approssimativi) per la redazione di A.P.E. e C.D.U.:*

- Attestato di Prestazione Energetica: € 700,00
(escluse spese per la regolarizzazione di documentazione necessaria per la redazione dell'A.P.E. quali libretti impianto ecc..)
- Richiesta C.D.U., bolli ecc...: € 300,00

❖ STIMA COMMERCIALE DEL BENE:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate "la somma delle superfici coperte calpestabili (su calcolo planimetrico) comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)" come da NORMA UNI - Computo della superficie commerciale degli immobili.

Il sottoscritto ha tenuto conto anche della consistenza, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, l'epoca e la tipologia di costruzione, le finiture, gli impianti, il tutto oggetto di attento esame.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si è proceduto con la stima sintetica con metodo "comparativo diretto" basato sul confronto tra il bene in questione ed altri con caratteristiche simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavarne il prezzo medio di compravendita.

Trattandosi di valutazione per vendita giudiziaria, si ritiene opportuno adeguare le stime applicando una percentuale di riduzione del 10% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese insolute.

La valutazione delle aree scoperte di pertinenza dell'opificio (particelle 1040-1055-1056) vengono comprese nella valutazione dell'opificio stesso, come, altresì, anche la parte di proprietà delle aree urbane (in parziale proprietà della società esecutata) e precisamente delle particelle 898-643-925 in quanto per la loro conformazione ed ubicazione rispetto all'immobile principale (opificio) non è conveniente la vendita separata singolarmente perché andrebbe a penalizzare il valore complessivo dell'immobile principale (opificio).

- Calcolo superficie commerciale:

- Opificio (piano terra):

$$\text{Mq } 2.150,00 \times 100\% (1,00) = \text{Mq } 2.150,00$$

- Accessori esterni (piano terra):

$$\text{Mq } 100,00 \times 30\% (0,30) = \text{Mq } 30,00$$

- Uffici/amministrazione (piano terra e primo):

$$\text{Mq } 140,00 \times 100\% (1,00) = \text{Mq } 140,00$$

$$\text{Mq } 2.320,00$$

Superficie commerciale complessiva (a): 2.320,00

Prezzo Unitario €/Mq (b): €/Mq 350,00

Valore commerciale (c=axb): € 812.000,00

Riduzione 10% vizi occulti (d=10% di c): € 81.200,00

Spese per la regolarizzazione, A.P.E., C.D.U. (e): € 13.000,00

Valore di vendita "LOTTO 4" (f=c-d-e): € 717.800,00

Arrotondabile ad **€ 720.000,00**

(settecentoventimila/00)

**Il più probabile valore di mercato attribuibile al "LOTTO 4" è pari ad
€ 720.000,00 (settecentoventimila/00).**

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 100/2020

LOTTO 5 (LOCALE COMMERCIALE - RISTORANTE)

❖ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Pesaro (PU), zona Ledimar, Via delle Rondini, 6, ed è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 57, particella 528, subalterno 8, categoria D/8, zona censuaria 2 e rendita catastale € 1.755,95, come meglio visualizzabile dalla visura storica allegata (vedi allegato n. 37).

Trattasi di locale commerciale che si sviluppa al piano primo di un complesso, parte a destinazione commerciale e parte residenziale; completa la proprietà un ripostiglio al piano terra.

Il locale commerciale, con ultima destinazione d'uso a ristorante è accessibile tramite una scala esterna che conduce ad un ampio terrazzo per poi giungere all'ingresso principale del locale commerciale.

Il locale commerciale, ristorante, è composto da un grande ambiente ristorante/circolo con angolo bar, ingresso, angolo contattori, una cucina, ripostiglio e servizi igienici.

L'edificio è caratterizzato da una struttura portante in c.a., con pavimentazione in parquet nella zona ristorazione ed in materiale ceramico nella cucina e nei servizi igienici, gli infissi sono in alluminio; gli impianti tecnologici non sono a norma e saranno da ripristinare in quanto visibilmente manomessi e danneggiati.

Il terrazzo antistante il locale ristorante risulta essere in parte coperto da struttura con pilastri in legno e coperture di diverse tipologie (parte a volta, parte piana, ecc..), così come la pavimentazione sottostante, in materiale ceramico, anch'essa di diverse tipologie.

Completa la proprietà un ripostiglio posto al piano terra, ubicato sottostante la parte circolare del terrazzo a servizio del ristorante con accesso indipendente dal ristorante; è caratterizzato da una forma semicircolare con un pilastro pressochè centrale rispetto al vano, con struttura in cemento armato e grezzo nelle pareti e nel soffitto, porta-serranda di ingresso in lamiera. Attualmente risulta utilizzato come ripostiglio/deposito del ristorante (ipotizzabile vista la tipologia di materiale presente all'interno).

Nel locale ristorante sono visibili segni di manomissione agli impianti, in particolare a quello elettrico con fili scoperti ecc., oltre a segni di muffa ed infiltrazione.

Complessivamente l'opificio si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione; il locale commerciale necessiterebbe di alcuni interventi quali, principalmente, la verifica degli impianti tecnologici, l'eliminazione di umidità e muffe e la messa a norma degli impianti tecnologici (attualmente parte non funzionante e comunque non a norma con le normative vigenti in materia), ecc...

Tra l'altro risulta esserci una perdita di acqua a pavimento non ancora risolta.

Il tutto come meglio visualizzabile dall'allegata documentazione fotografica (vedi allegato n. 36).

I beni sopra descritti risultano intestati a persona giuridica, pertanto in base all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 si precisa che la vendita immobiliare è soggetta ad I.V.A..

❖ TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI:

- *Estremi pratiche edilizie:*

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro si evince che relativamente alla proprietà immobiliare oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2029 del 13.04.1999 (mutamento di destinazione d'uso da locali servizi a locale commerciale);
- Autorizzazione n. 482 del 01.12.1997 (installazione di un pergolato coperto su un terrazzo di locale ad uso ristorante);
- Autorizzazione n. 267 del 17.07.1997 (installazione di una tettoia in profilati di ferro con sovrastante telo di copertura sul terrazzo del ristorante);
- Denuncia Inizio Attività - Pratica n. 65/97 (lavori di straordinaria manutenzione e risanamento igienico).

- *Situazione urbanistica:*

PRG – Piano Regolatore Generale Vigente – Zona B3.0 – R2 Tr

- *Difformità Edilizie:*

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

Dall'esame dei luoghi sono emerse alcune difformità edilizie regolarizzabili ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R. n. 380/01.

Le principali difformità riscontrate, regolarizzabili, nel locale ristorante, riguardano la mancata indicazione planimetrica di alcune divisioni interne quali la delimitazione dell'ingresso e dell'angolo contatori alla destra dell'ingresso, un locale ripostiglio, un w.c.; è, inoltre, indicata una buca nel locale bagno che risulta non esserci (o essere stata tamponata). Le altezze rilevate rispetto a quelle indicate sono in parte differenti in quanto alcune di esse fanno riferimento a solai controsoffittati. Il terrazzo

risulta essere coperto per una superficie maggiore rispetto a quella rappresentata graficamente, pertanto parte di essa dovrà essere rimossa. Il ripostiglio, al piano terra, risulta essere difforme per quanto riguarda la realizzazione di una tramezzatura interna e di una finestra sul muro portante esterno non rappresentato graficamente. Ove ne ricorrano le condizioni, nei 120 giorni dall'atto di trasferimento decretato dal Tribunale, potrà essere anche proposta la sanatoria delle parti non conformi mediante Condono Edilizio Straordinario, come meglio previsto dalla normativa vigente in materia.

Si allega documentazione urbanistica (vedi allegato n. 40) reperita presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro.

- *Costi (approssimativi) per la regolarizzazione urbanistica:*
 - Pratica edilizia in sanatoria: € 6.000,00
 - Sanzione amministrativa: € 2.000,00
 - Diritti, bolli e spese accessorie: € 300,00

- *Difformità Catastali:*

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

Sono state riscontrate difformità catastali relative alla rappresentazione grafica della unità immobiliare e più precisamente la mancata indicazione planimetrica di alcune divisioni interne quali la delimitazione dell'ingresso e dell'angolo contattori alla destra dell'ingresso, un locale ripostiglio, un w.c.; è, inoltre, indicata una bucatra nel locale bagno che risulta non esserci (o essere stata tamponata). Le altezze rilevate rispetto a quelle indicate sono in parte differenti in quanto alcune di esse fanno riferimento a soffitti controsoffittati. Il ripostiglio, al piano terra, risulta essere difforme per quanto

riguarda la realizzazione di una tramezzatura interna e di una finestra sul muro portante esterno non rappresentato graficamente; altezza interna da aggiornare.

Si allega documentazione catastale (vedi allegati n. 38-39) reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Pesaro e Urbino.

- *Costi (approssimativi) per la regolarizzazione catastale:*

- Procedura di variazione catastale, DOCFA: € 2.000,00
- Diritti di segreteria catastali: € 300,00

Pertanto le spese tecniche necessarie per aggiornare la situazione urbanistica e catastale, si possono considerare forfettariamente in € 10.600,00.

❖ **PROVENIENZA DEI BENI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:**

L'unità immobiliare in oggetto di stima risulta essere di piena proprietà della società " ***** " per 1000/1000.

Il bene in questione è pervenuto all'attuale società proprietaria mediante fusione di società per incorporazione in Notar Forte Alberto del 01.10.2013 rep. n. 52521/20882 trascritto il 30.10.2013 ai nn. 10932/6863 da potere della " ***** " con sede in Pesaro cod. fis. 01065940411.

Si elencano di seguito le iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio:

1. ISCRIZIONE N. 3229/604 del 09.04.2015 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 421 del Tribunale di Pesaro del 04.04.2015.

A favore di: Banca delle Marche S.P.A.

Contro: *****

Gravante su: locale commerciale ex ristorante (foglio 57 part. 528 sub. 8);
2. TRASCRIZIONE N. 6598/4120 del 16.07.2020 nascente da pignoramento
n. 807 del 22.06.2020 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro.

A favore di: Purple SPV S.r.l.

Contro: *****

Gravante su: locale commerciale ex ristorante (foglio 57 part. 528 sub. 8).

❖ STATO DI POSSESSO DEI BENI, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il bene al momento del sopralluogo risulta essere non locato.

Altre informazioni delle quali il sottoscritto è in possesso sono le seguenti (riferite dal Condominio che amministra la proprietà), ad esclusione di eventuali dati/informazioni di cui il sottoscritto non ne è venuto a conoscenza:

Censo, livello uso civico: no

Millesimi condominiali: 38,43/1000

Spese condominiali ordinarie annuali: circa 1.500,00

Spese condominiali straordinarie già deliberate: /

Spese condominiali insolute ultimi 2 anni: da verificare in quanto non comunicate

Spese condominiali straordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni: /

Il bene non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

❖ PREDISPOSIZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) E
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.):

Si omette la presentazione dell'APE rimandando la redazione a data da destinarsi in conseguenza di eventuali rogiti in quanto gli impianti non sono a norma e le caldaie

non funzionanti, oltre che non provviste di libretto di impianto e pertanto lo stesso A.P.E. avrebbe una validità temporanea breve.

Non è necessario Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

- *Costi (approssimativi) per la redazione di A.P.E.:*

- Attestato di Prestazione Energetica: € 500,00

(escluse spese per la regolarizzazione di documentazione necessaria per la redazione dell'A.P.E. quali libretti impianto ecc..)

❖ **STIMA COMMERCIALE DEL BENE:**

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate "la somma delle superfici coperte calpestabili (su calcolo planimetrico) comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)" come da NORMA UNI - Computo della superficie commerciale degli immobili.

Il sottoscritto ha tenuto conto anche della consistenza, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, l'epoca e la tipologia di costruzione, le finiture, gli impianti, il tutto oggetto di attento esame.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si è proceduto con la stima sintetica con metodo "comparativo diretto" basato sul confronto tra il bene in questione ed altri con caratteristiche similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavarne il prezzo medio di compravendita.

Trattandosi di valutazione per vendita giudiziaria, si ritiene opportuno adeguare le stime applicando una percentuale di riduzione del 10% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese insolute.

- Calcolo superficie commerciale:

- Locale ristorante (piano primo):

$$\text{Mq } 330,00 \times 100\% (1,00) = \text{Mq } 330,00$$

- Terrazzo e scala accesso (piano primo):

$$\text{Mq } 260,00 \times 25\% (0,25) = \text{Mq } 65,00$$

- Ripostiglio (piano terra):

$$\text{Mq } 42,00 \times 50\% (0,50) = \text{Mq } 21,00$$

$$\text{Mq } 416,00$$

Superficie commerciale complessiva (a): 416,00

Prezzo Unitario €/Mq (b): €/Mq 800,00

Valore commerciale (c=axb): € 332.800,00

Riduzione 10% vizi occulti (d=10% di c): € 33.280,00

Spese per la regolarizzazione, A.P.E. (e): € 11.100,00

Valore di vendita "LOTTO 5" (f=c-d-e): € 288.420,00

Arrotondabile ad **€ 290.000,00**

(duecentonovantamila/00)

Il più probabile valore di mercato attribuibile al "LOTTO 5" è pari ad € 290.000,00 (duecentonovantamila/00).

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 100/2020
LOTTO 6 (POSTO AUTO SCOPERTO)

❖ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Pesaro (PU), zona Ledimar, Via delle Rondini, snc, ed è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 57, particella 53, subalterno 122, categoria C/6, classe 1, zona censuaria 2 e rendita catastale € 25,56, come meglio visualizzabile dalla visura storica allegata (vedi allegato n. 42). Trattasi di un'area scoperta (posto auto) ubicata nelle immediate vicinanze (sul fronte) del locale commerciale, ristorante, facente parte della stessa Esecuzione Immobiliare (Lotto n. 5).

L'area risulta attualmente utilizzata come passaggio; sono stati realizzati, a dimostrazione del suo attuale uso, dei gradini (n. 4 alzate) che permettono di superare un piccolo dislivello esistente tra il parcheggio e la strada superiore.

Il bene, con destinazione d'uso posto auto, è ubicato tra altri posti auto in una zona destinata al parcheggio di autovetture; l'area è asfaltata e, come suddetto, ad una estremità è caratterizzata da dei gradini di accesso alla strada soprastante.

L'area risulta essere delimitata su due lati da delle strisce di vernice riportate sull'asfalto, da un lato con un muretto, mentre non risulta essere delimitato nell'ultimo lato, come meglio visualizzabile dall'allegata documentazione fotografica.

Il tutto come meglio visualizzabile dall'allegata documentazione fotografica (vedi allegato n. 41).

I beni sopra descritti risultano intestati a persona giuridica, pertanto in base all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 si precisa che la vendita immobiliare è soggetta ad I.V.A..

❖ CONFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI:

L'area, da quanto si evince, non viene attualmente utilizzata come posto auto ma come passaggio, visto che parte di detto posto auto è occupato da una scaletta di accesso al piano stradale soprastante. Pertanto sarà necessaria l'eliminazione della scaletta e il ripristino del preesistente muretto per far tornare la presente area alla destinazione d'uso originaria.

Anche catastalmente l'area risulta classificata e destinata a "posto auto" anche se attualmente probabilmente, come meglio sopra descritto, non viene utilizzata come tale.

Non si prevede la necessità di effettuare alcuna variazione catastale o urbanistica dal momento in cui verrà ripristinata l'area al suo corretto utilizzo.

Il costo per il ripristino dello stato pre-opere si può valutare forfettariamente in € 3.000 e consiste nella eliminazione della scaletta realizzata e nel ripristino del muretto preesistente.

Si allega documentazione catastale (vedi allegati n. 43-44) reperita l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Pesaro e Urbino.

❖ PROVENIENZA DEI BENI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

L'unità immobiliare in oggetto di stima risulta essere di piena proprietà della società " ***** " per 1000/1000.

Il bene in questione è pervenuto all'attuale società proprietaria mediante fusione di società per incorporazione in Notar Forte Alberto del 01.10.2013 rep. n. 52521/20882 trascritto il 30.10.2013 ai nn. 10932/6863 da potere della " ***** " con sede in Pesaro cod. fis. 01065940411.

Si elencano di seguito le iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio:

1. ISCRIZIONE N. 3229/604 del 09.04.2015 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 421 del Tribunale di Pesaro del 04.04.2015.

A favore di: Banca delle Marche S.P.A.

Contro: *****

Gravante su: posto auto (foglio 57 part. 53 sub. 122)

2. TRASCRIZIONE N. 6598/4120 del 16.07.2020 nascente da pignoramento n. 807 del 22.06.2020 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro.

A favore di: Purple SPV S.r.l.

Contro: *****

Gravante su: posto auto (foglio 57 part. 53 sub. 122).

❖ STATO DI POSSESSO DEI BENI, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il bene al momento del sopralluogo risulta essere non locato, ad esclusione di eventuali dati/informazioni di cui il sottoscritto non ne è venuto a conoscenza.

Il bene non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

❖ PREDISPOSIZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.):

Il bene non risulta essere soggetto né di Attestato di Prestazione Energetica, né di Certificato di Destinazione Urbanistica.

❖ STIMA COMMERCIALE DEL BENE:

Per la stima del valore di mercato, il sottoscritto, ha ritenuto opportuno fare una valutazione a corpo del presente bene oggetto di stima.

Il sottoscritto ha tenuto conto anche della consistenza, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, l'epoca e la tipologia di realizzazione, il tutto oggetto di attento esame.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si è proceduto con il metodo "comparativo diretto" basato sul confronto tra il bene in questione ed altri con caratteristiche similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavarne il prezzo medio di compravendita.

Trattandosi di valutazione per vendita giudiziaria, si ritiene opportuno adeguare le stime applicando una percentuale di riduzione del 10% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese insolute.

- Superficie posto auto Mq 11,00
- Valore commerciale complessivo del posto auto € 12.000,00

Valore commerciale (a): € 12.000,00

Riduzione 10% vizi occulti (b=10% di a): € 1.200,00

Spese per il ripristino (c): € 3.000,00

Valore di vendita "LOTTO 6" (d=a-b-c): € 7.800,00

Arrotondabile ad **€ 8.000,00**

(ottomila/00)

Il più probabile valore di mercato attribuibile al "LOTTO 6" è pari ad € 8.000,00 (ottomila/00).

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 100/2020
LOTTO 7 (LOCALE COMMERCIALE - NEGOZIO)

❖ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Pesaro (PU), zona centro storico, Via Francesco Cassi, 23/25, ed è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 67, particella 353, subalterno 38, categoria C/1, classe 8, zona censuaria 1 e rendita catastale € 3.861,96, come meglio visualizzabile dalla visura storica allegata (vedi allegato n. 46).

Trattasi di locale commerciale che si sviluppa al piano terra e piano interrato di un edificio a destinazione sia commerciale che residenziale. Di fronte all'ingresso del locale commerciale vi è uno spazio pedonale e dei parcheggi pubblici del centro storico e al di là la via carrabile.

L'edificio, di cui l'unità commerciale oggetto di stima ne fa parte, è costituito da unità immobiliari a destinazione mista e più precisamente locali commerciali (negozi), uffici e abitazioni civili; l'edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra, oltre al piano interrato e sottotetti.

Il locale commerciale, di forma trapezoidale, ubicato ad una estremità del fabbricato principale, al piano terra e interrato, ha un ingresso indipendente rispetto al resto dell'edificio e si trova all'angolo tra Via Francesco Cassi e Via Fattori; è caratterizzato al piano terra da un unico ambiente con un pilastro centrale e vetrate per tre lati; mediante una scala interna in ferro/legno si accede al piano interrato composto, oltre che dall'ambiente principale, anche da un ripostiglio ed un servizio igienico.

Le pavimentazioni del locale sono in materiale ceramico e gli infissi in alluminio (non vi sono elementi oscuranti agli infissi). Sono presenti all'interno del locale dei pozzetti comuni con altre unità immobiliari del fabbricato e più precisamente al piano terra vi

è una botola del pozzetto terminale di tutto il condominio, oltre a n. altri 2 pozzetti al piano interrato. Gli impianti sono da revisionare in quanto sicuramente non a norma con le vigenti normative; si è riscontrata la presenza di caldaia a gas metano nel w.c. al piano interrato e termoconvettori in entrambi i piani.

Completano la proprietà degli ambienti comuni e più precisamente al piano terra, accessibile dalla galleria comune al fabbricato vi sono i seguenti locali ad uso comune: scala, contatore luci, ascensore e locale portineria con cucina e bagno; al piano interrato vi è un grande spazio comune con lo scivolo di accesso comune, oltre che il locale caldaia comune.

La struttura, edificata tra gli anni '60 e gli anni '70, si trova in buono stato di conservazione, mentre il locale si trova in sufficienti/mediocri condizioni di manutenzione.

Il tutto come meglio visualizzabile dall'allegata documentazione fotografica (vedi allegato n. 45).

I beni sopra descritti risultano intestati a persona giuridica, pertanto in base all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 si precisa che la vendita immobiliare è soggetta ad I.V.A..

❖ TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI:

- *Estremi pratiche edilizie:*

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro si evince che relativamente alla proprietà immobiliare oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 162 del 13.04.1967 (variante al progetto già autorizzato con licenza edilizia n. 76 del 18.02.1966);

- Licenza Edilizia n. 76 del 18.02.1966 (costruzione fabbricato per abitazioni, uffici e negozi).

- *Situazione urbanistica:*

PRG – Piano Regolatore Generale Vigente – Zona A ri – R1

- *Difformità Edilizie:*

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

Dall'esame dei luoghi sono emerse alcune difformità edilizie regolarizzabili ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R. n. 380/01.

Il sottoscritto, con l'ausilio del personale dei tecnici dell'archivio dell'ufficio Urbanistica, ha riscontrato difficoltà nel reperire le conformità urbanistiche relative a questa proprietà; con la collaborazione di colleghi si è risalito alle pratiche di realizzazione dell'edificio e prima variante risalente agli anni '66 e '67. Non si esclude vi siano state successive pratiche edilizie, probabilmente elaborate dagli stessi locatari nel locale commerciale, pertanto sarà necessaria una ulteriore verifica. Da quanto riscontrato dalla variante nel 1967 in mio possesso ci sono delle difformità interne e più precisamente una diversa posizione di muro divisorio tra il locale commerciale in oggetto e quello adiacente, assenza del collegamento interno con il piano seminterrato, oltre ad una diversa partizione delle tramezzature interne del locale stesso.

Invece la planimetria catastale reperita all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Pesaro e Urbino risulta conforme allo stato dei luoghi.

Ove ne ricorrano le condizioni, nei 120 giorni dall'atto di trasferimento decretato dal Tribunale, potrà essere anche proposta la sanatoria delle parti non conformi mediante Condono Edilizio Straordinario, come meglio previsto dalla normativa vigente in materia.

Si allega documentazione urbanistica (vedi allegato n. 50) reperita presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro.

- *Costi (approssimativi) per la regolarizzazione urbanistica:*
 - Pratica edilizia in sanatoria: € 8.000,00
 - Sanzione amministrativa: € 2.000,00
 - Diritti, bolli e spese accessorie: € 300,00

- *Difformità Catastali:*

L'immobile risulta: **conforme**

Si allega documentazione catastale (vedi allegati n. 47-48-49) reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Pesaro e Urbino.

Pertanto le spese tecniche necessarie per aggiornare la situazione urbanistica si possono considerare forfettariamente in € 10.300,00.

❖ **PROVENIENZA DEI BENI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:**

L'unità immobiliare in oggetto di stima risulta essere di piena proprietà della società " ***** " per 1000/1000.

Il bene in questione è pervenuto all'attuale società proprietaria mediante fusione di società per incorporazione in Notar Forte Alberto del 01.10.2013 rep. n. 52521/20882 trascritto il 30.10.2013 ai nn. 10932/6863 da potere della " ***** " con sede in Pesaro cod. fis. 01065940411.

Si elencano di seguito le iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio:

1. ISCRIZIONE N. 3229/604 del 09.04.2015 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 421 del Tribunale di Pesaro del 04.04.2015.

A favore di: Banca delle Marche S.P.A.

Contro: *****

Gravante su: posto auto (foglio 67 part. 353 sub. 38)

2. TRASCRIZIONE N. 6598/4120 del 16.07.2020 nascente da pignoramento n. 807 del 22.06.2020 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro.

A favore di: Purple SPV S.r.l.

Contro: *****

Gravante su: posto auto (foglio 67 part. 353 sub. 38).

❖ STATO DI POSSESSO DEI BENI, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il bene al momento del sopralluogo risulta essere non locato.

Altre informazioni delle quali il sottoscritto è in possesso sono le seguenti (riferite dal Condominio che amministra la proprietà), ad esclusione di eventuali dati/informazioni di cui il sottoscritto non ne è venuto a conoscenza:

Censo, livello uso civico: no

Millesimi condominiali: 42,63/1000

Spese condominiali ordinarie annuali: circa 600,00

Spese condominiali straordinarie già deliberate: /

Spese condominiali insolute ultimi 2 anni: da verificare in quanto non comunicate

Spese condominiali straordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni: /

Il bene non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

❖ PREDISPOSIZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) E
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.):

Si omette la presentazione dell'APE rimandando la redazione a data da destinarsi in conseguenza di eventuali rogiti.

Non è necessario Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

- *Costi (approssimativi) per la redazione di A.P.E.:*

- Attestato di Prestazione Energetica: € 500,00
(escluse spese per la regolarizzazione di documentazione necessaria per la redazione dell'A.P.E. quali libretti impianto ecc..)

❖ STIMA COMMERCIALE DEL BENE:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate "la somma delle superfici coperte calpestabili (su calcolo planimetrico) comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)" come da NORMA UNI - Computo della superficie commerciale degli immobili.

Il sottoscritto ha tenuto conto anche della consistenza, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, l'epoca e la tipologia di costruzione, le finiture, gli impianti, il tutto oggetto di attento esame.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si è proceduto con la stima sintetica con metodo "comparativo diretto" basato sul confronto tra il

bene in questione ed altri con caratteristiche simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavarne il prezzo medio di compravendita.

Trattandosi di valutazione per vendita giudiziaria, si ritiene opportuno adeguare le stime applicando una percentuale di riduzione del 10% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese insolute.

- Calcolo superficie commerciale:

- Locale commerciale (piano terra):

$$\text{Mq } 65,00 \times 100\% (1,00) = \text{Mq } 65,00$$

- Locale commerciale (piano interrato):

$$\text{Mq } 63,00 \times 50\% (0,50) = \text{Mq } 31,50$$

$$\text{Mq } 96,50$$

Le parti comuni verranno tenute in considerazione nell'attribuzione del valore unitario.

Superficie commerciale complessiva (a): 96,50

Prezzo Unitario €/Mq (b): €/Mq 1.600,00

Valore commerciale (c=axb): € 154.400,00

Riduzione 10% vizi occulti (d=10% di c): € 15.440,00

Spese per la regolarizzazione, A.P.E. (e): € 10.800,00

Valore di vendita "LOTTO 7" (f=c-d-e): € 128.160,00

Arrotondabile ad **€ 130.000,00**

(centotrentamila/00)

Il più probabile valore di mercato attribuibile al "LOTTO 7" è pari ad € 130.000,00 (centotrentamila/00).

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 100/2020

LOTTO 8 (POSTO AUTO)

❖ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Pesaro (PU), zona centro storico, Viale della Vittoria, snc, ed è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 67, particella 2381, subalterno 33, categoria C/6, classe 3, zona censuaria 1 e rendita catastale € 45,71, come meglio visualizzabile dalla visura storica allegata (vedi allegato n. 52).

Trattasi di posto auto ubicato al 1° piano interrato di un complesso con unità immobiliari di diverse tipologie di destinazione d'uso.

Il posto auto si trova al primo piano interrato dell'edificio nella parte destinata ad autorimessa e risulta accessibile sia mediante degli ascensori, scale e una rampa di accesso carrabile comune da Viale della Vittoria; tutti gli accessi risultano possibili esclusivamente dai condomini o dai possessori di chiavi/telecomandi di accesso.

Il posto auto in oggetto confina con altri posti auto ed in particolare, alla sua destra, vi è il posto auto anch'esso oggetto della presente esecuzione della medesima proprietà (Lotto n. 9).

La pavimentazione è in battuto di cemento (pavimentazione industriale) ed il posto auto è semplicemente delimitato da delle linee divisorie, segnate sul pavimento, tra un posto auto e l'altro.

Il tutto come meglio visualizzabile dall'allegata documentazione fotografica (vedi allegato n. 51).

I beni sopra descritti risultano intestati a persona giuridica, pertanto in base all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 si precisa che la vendita immobiliare è soggetta ad I.V.A..

❖ TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI:

- *Estremi pratiche edilizie:*

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro si evince che relativamente alla proprietà immobiliare oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione n. 208 del 04.07.2002 (1° variante alla concessione n. 426 del 04.08.1998);
- Concessione n. 426 del 04.08.1998 (ristrutturazione edilizia di un complesso ex deposito per realizzare un fabbricato ad uso commerciale con sottostanti due livelli interrati ad uso garage privati).

- *Situazione urbanistica:*

PRG – Piano Regolatore Generale Vigente – Zona A1.17 R1

- *Difformità Edilizie:*

L'immobile risulta: **conforme**

Si allega documentazione urbanistica (vedi allegato n. 55) reperita presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro.

- *Difformità Catastali:*

L'immobile risulta: **conforme**

Si allega documentazione catastale (vedi allegati n. 53-54) reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Pesaro e Urbino.

❖ PROVENIENZA DEI BENI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

L'unità immobiliare in oggetto di stima risulta essere di piena proprietà della società
" ***** " per 1000/1000.

Il bene in questione è pervenuto all'attuale società proprietaria mediante fusione di
società per incorporazione in Notar Forte Alberto del 01.10.2013
rep. n. 52521/20882 trascritto il 30.10.2013 ai nn. 10932/6863 da potere della
"*****" con sede in Pesaro cod. fis. 01065940411.

Si elencano di seguito le iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio:

1. ISCRIZIONE N. 3229/604 del 09.04.2015 ipoteca giudiziale nascente da
decreto ingiuntivo n. 421 del Tribunale di Pesaro del 04.04.2015.

A favore di: Banca delle Marche S.P.A.

Contro: *****

Gravante su: posto auto (foglio 67 part. 2381 sub. 33)

2. TRASCRIZIONE N. 6598/4120 del 16.07.2020 nascente da pignoramento
n. 807 del 22.06.2020 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro.

A favore di: Purple SPV S.r.l.

Contro: *****

Gravante su: posto auto (foglio 67 part. 2381 sub. 33).

❖ STATO DI POSSESSO DEI BENI, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il bene al momento del sopralluogo risulta essere non locato.

Altre informazioni delle quali il sottoscritto è in possesso sono le seguenti (riferite dal Condominio che amministra la proprietà), ad esclusione di eventuali dati/informazioni di cui il sottoscritto non ne è venuto a conoscenza:

Censo, livello uso civico: no

Millesimi condominiali: 6,09/1000

Spese condominiali ordinarie annuali: circa € 250,00

Spese condominiali straordinarie già deliberate: /

Spese condominiali insolute relative agli ultimi 2 anni: circa € 110,00

Spese condominiali straordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni: /

Il bene non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

❖ PREDISPOSIZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) E
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.):

Il bene non risulta essere soggetto né di Attestato di Prestazione Energetica, né di Certificato di Destinazione Urbanistica.

❖ STIMA COMMERCIALE DEL BENE:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate le superfici calpestabili (su calcolo planimetrico).

Il sottoscritto ha tenuto conto anche della consistenza, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, l'epoca e la tipologia di costruzione, le finiture, il tutto oggetto di attento esame.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si è proceduto con la stima sintetica con metodo "comparativo diretto" basato sul confronto tra il bene

in questione ed altri con caratteristiche similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavarne il prezzo medio di compravendita.

Trattandosi di valutazione per vendita giudiziaria, si ritiene opportuno adeguare le stime applicando una percentuale di riduzione del 10% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese insolute.

- Calcolo superficie commerciale:

- Posto auto (1° piano interrato):

$$\begin{array}{r} \text{Mq } 15,00 \times 100\% (1,00) = \\ \text{Mq } 15,00 \\ \hline \text{Mq } 15,00 \end{array}$$

Superficie commerciale complessiva (a): 15,00

Prezzo Unitario €/Mq (b): €/Mq 1.000,00

Valore commerciale (c=axb): € 15.000,00

Riduzione 10% vizi occulti (d=10% di c): € 1.500,00

Valore di vendita "LOTTO 8" (f=c-d): € 13.500,00

Arrotondabile ad **€ 13.500,00**

(tredicimilacinquecento/00)

Il più probabile valore di mercato attribuibile al "LOTTO 8" è pari ad € 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00).

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 100/2020

LOTTO 9 (POSTO AUTO)

❖ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Pesaro (PU), zona centro storico, Viale della Vittoria, snc, ed è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 67, particella 2381, subalterno 34, categoria C/6, classe 3, zona censuaria 1 e rendita catastale € 45,71, come meglio visualizzabile dalla visura storica allegata (vedi allegato n. 57).

Trattasi di posto auto ubicato al 1° piano interrato di un complesso con unità immobiliari di diverse tipologie di destinazione d'uso.

Il posto auto si trova al primo piano interrato dell'edificio nella parte destinata ad autorimessa e risulta accessibile sia mediante degli ascensori, scale e una rampa di accesso carrabile comune da Viale della Vittoria; tutti gli accessi risultano possibili esclusivamente dai condomini o dai possessori di chiavi/telecomandi di accesso.

Il posto auto in oggetto confina con altri posti auto ed in particolare, alla sua sinistra, vi è il posto auto anch'esso oggetto della presente esecuzione della medesima proprietà (Lotto n. 8).

La pavimentazione è in battuto di cemento (pavimentazione industriale) ed il posto auto è semplicemente delimitato da delle linee divisorie, segnate sul pavimento, tra un posto auto e l'altro.

Il tutto come meglio visualizzabile dall'allegata documentazione fotografica (vedi allegato n. 56).

I beni sopra descritti risultano intestati a persona giuridica, pertanto in base all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 si precisa che la vendita immobiliare è soggetta ad I.V.A..

❖ TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI:

- *Estremi pratiche edilizie:*

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro si evince che relativamente alla proprietà immobiliare oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione n. 208 del 04.07.2002 (1° variante alla concessione n. 426 del 04.08.1998);
- Concessione n. 426 del 04.08.1998 (ristrutturazione edilizia di un complesso ex deposito per realizzare un fabbricato ad uso commerciale con sottostanti due livelli interrati ad uso garage privati).

- *Situazione urbanistica:*

PRG – Piano Regolatore Generale Vigente – Zona A1.17 R1

- *Difformità Edilizie:*

L'immobile risulta: **conforme**

Si allega documentazione urbanistica (vedi allegato n. 60) reperita presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro.

- *Difformità Catastali:*

L'immobile risulta: **conforme**

Si allega documentazione catastale (vedi allegati n. 58-59) reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Pesaro e Urbino.

❖ PROVENIENZA DEI BENI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

L'unità immobiliare in oggetto di stima risulta essere di piena proprietà della società
" ***** " per 1000/1000.

Il bene in questione è pervenuto all'attuale società proprietaria mediante fusione di
società per incorporazione in Notar Forte Alberto del 01.10.2013
rep. n. 52521/20882 trascritto il 30.10.2013 ai nn. 10932/6863 da potere della
"*****" con sede in Pesaro cod. fis. 01065940411.

Si elencano di seguito le iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio:

3. ISCRIZIONE N. 3229/604 del 09.04.2015 ipoteca giudiziale nascente da
decreto ingiuntivo n. 421 del Tribunale di Pesaro del 04.04.2015.

A favore di: Banca delle Marche S.P.A.

Contro: *****

Gravante su: posto auto (foglio 67 part. 2381 sub. 34)

4. TRASCRIZIONE N. 6598/4120 del 16.07.2020 nascente da pignoramento
n. 807 del 22.06.2020 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro.

A favore di: Purple SPV S.r.l.

Contro: *****

Gravante su: posto auto (foglio 67 part. 2381 sub. 34).

❖ STATO DI POSSESSO DEI BENI, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il bene al momento del sopralluogo risulta essere non locato.

Altre informazioni delle quali il sottoscritto è in possesso sono le seguenti (riferite dal Condominio che amministra la proprietà), ad esclusione di eventuali dati/informazioni di cui il sottoscritto non ne è venuto a conoscenza:

Censo, livello uso civico: no

Millesimi condominiali: 6,09/1000

Spese condominiali ordinarie annuali: circa € 250,00

Spese condominiali straordinarie già deliberate: /

Spese condominiali insolute relative agli ultimi 2 anni: circa € 330,00

Spese condominiali straordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni: /

Il bene non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

❖ PREDISPOSIZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) E
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.):

Il bene non risulta essere soggetto né di Attestato di Prestazione Energetica, né di Certificato di Destinazione Urbanistica.

❖ STIMA COMMERCIALE DEL BENE:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate le superfici calpestabili (su calcolo planimetrico).

Il sottoscritto ha tenuto conto anche della consistenza, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, l'epoca e la tipologia di costruzione, le finiture, il tutto oggetto di attento esame.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si è proceduto con la stima sintetica con metodo "comparativo diretto" basato sul confronto tra il bene

in questione ed altri con caratteristiche similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavarne il prezzo medio di compravendita.

Trattandosi di valutazione per vendita giudiziaria, si ritiene opportuno adeguare le stime applicando una percentuale di riduzione del 10% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese insolute.

- Calcolo superficie commerciale:

- Posto auto (1° piano interrato):

$$\begin{array}{r} \text{Mq } 15,00 \times 100\% (1,00) = \\ \text{Mq } 15,00 \\ \hline \text{Mq } 15,00 \end{array}$$

Superficie commerciale complessiva (a): 15,00

Prezzo Unitario €/Mq (b): €/Mq 1.000,00

Valore commerciale (c=axb): € 15.000,00

Riduzione 10% vizi occulti (d=10% di c): € 1.500,00

Valore di vendita "LOTTO 9" (f=c-d): € 13.500,00

Arrotondabile ad **€ 13.500,00**

(tredicimilacinquecento/00)

Il più probabile valore di mercato attribuibile al "LOTTO 9" è pari ad € 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00).

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 100/2020
LOTTO 10 (CIVILE ABITAZIONE)

❖ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Pesaro (PU), Viale Cesare Battisti, 247, ed è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 20, particella 1242, categoria A/3, classe 2, zona censuaria 1 e rendita catastale € 436,41, come meglio visualizzabile dalla visura storica allegata (vedi allegato n. 62).

L'unità immobiliare di civile abitazione, ubicata tra la zona porto e la zona mare, si trova in zona completamente urbanizzata e dotata di tutti i principali servizi.

La proprietà ha due accessi e più precisamente uno pedonale sul fronte (da Viale Cesare Battisti) ed uno carrabile sul retro, oltre ad un accesso carrabile al locale accessorio.

Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione, della tipologia a schiera, confinante per due lati con altre unità immobiliari del fabbricato a schiera, che si eleva su tre livelli da cielo a terra; il piano terra comprende, soggiorno/pranzo/cucina e ripostiglio sottoscala, il piano primo n. 2 camere da letto oltre al bagno e locali soffitta e lavanderia al piano secondo/sottotetto, con scala interna di comunicazione tra i piani. Completano la proprietà uno scoperto esclusivo sul fronte e sul retro (per la maggior parte pavimentati) dell'unità immobiliare con sovrastante locale accessorio, di pertinenza dell'abitazione.

L'U.I. è caratterizzata da pavimentazioni parte in ceramica e parte in parquet, infissi in alluminio con serrande di oscuramento.

Si sono riscontrati segni di umidità e relativi scrostamenti murali principalmente nei locali del sottotetto, pertanto risulta necessaria una revisione della impermeabilizzazione al fine di eliminare il problema, oltre a ripristinare la parte di

muratura scrostata; si sono notate anche segni di infiltrazione dai velux presenti nei locali del sottotetto.

Gli impianti tecnologici sono funzionanti ma necessitano sicuramente di una revisione/verifica per il controllo del rispetto della normativa vigente in materia.

Il fabbricato a schiera è stato edificato con struttura portante in muratura; l'unità immobiliare, risulta ristrutturata integralmente negli anni '90 e si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione; nel 2008 è stato dotato anche di pannelli fotovoltaici sulla copertura e ritinteggiato esternamente.

Completa la proprietà un locale accessorio, indipendente, utilizzato come ripostiglio a servizio dell'unità immobiliare abitativa; il locale presenta due accessi: uno direttamente dallo scoperto esclusivo e uno carrabile con porta basculante dal retro.

Il locale accessorio è composto da un unico ambiente; si sono riscontrati punti con presenza di umidità e muffa, principalmente sopra la porta di accesso dello scoperto esclusivo.

Il tutto come meglio visualizzabile dall'allegata documentazione fotografica (vedi allegato n. 61).

I beni sopra descritti risultano intestati a persona giuridica, pertanto in base all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 si precisa che la vendita immobiliare è soggetta ad I.V.A..

❖ TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI:

- *Estremi pratiche edilizie:*

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro si evince che relativamente alla proprietà immobiliare oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi (non è stato ritrovato nell'archivio il Permesso di

Costruire originario ma da documentazione successiva rinvenuta si è risaliti all'esecuzione di una ristrutturazione integrale nell'anno 1994):

- Denuncia Inizio Attività pratica 765/08 del 25.06.2008 (realizzazione di un sistema fotovoltaico sulla copertura);
- Denuncia Inizio Attività pratica 636/08 del 26.05.2008 (sanatoria ai sensi dell'art. 37 del Testo Unico per l'apertura n. 4 lucernai e realizzazione di tramezzature interne al piano secondo/sottotetto per creare 3 soffitte e una lavanderia);
- Denuncia Inizio Attività n. 484/08 del 15.04.2008 (tinteggiatura del fabbricato).

- *Situazione urbanistica:*

PRG – Piano Regolatore Generale Vigente – Zona A rc R2

- *Difformità Edilizie:*

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

Dall'esame dei luoghi sono emerse alcune difformità edilizie regolarizzabili ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R. n. 380/01.

Le principali difformità riscontrate, regolarizzabili, riguardano alcune modifiche alla partizione interna del piano terra; è stato, inoltre, ricavato, nel sottoscala, un angolo lavanderia/w.c. ed è stato realizzato un w.c. nel locale lavanderia del sottotetto.

Parte delle suddette difformità potranno essere sanate con pratica edilizia, mentre, qualora non dovessero essercene le condizioni urbanistiche, per il w.c. realizzato nel locale sottotetto e nel sottoscala, non essendovi le altezze minime garantite, sarà necessario il ripristino ante opera.

Ove ne ricorrano le condizioni, nei 120 giorni dall'atto di trasferimento decretato dal Tribunale, potrà essere anche proposta la sanatoria delle parti non conformi mediante

Condono Edilizio Straordinario, come meglio previsto dalla normativa vigente in materia.

Si allega documentazione urbanistica (vedi allegato n. 65) reperita presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro.

- *Costi (approssimativi) per la regolarizzazione urbanistica:*
 - Pratica edilizia in sanatoria: € 4.000,00
 - Sanzione amministrativa: € 1.500,00
 - Diritti, bolli e spese accessorie: € 300,00

- *Difformità Catastali:*

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

La difformità riscontrata riguarda la regolarizzazione di un locale w.c. nel sottoscala e nel sottotetto. Pertanto sarà necessario il ripristino ante opera senza la necessità di proseguire con la variazione planimetrica catastale, altrimenti, successivamente alla regolarizzazione urbanistica, sarà necessario un aggiornamento planimetrico.

Si allega documentazione catastale (vedi allegati n. 63-64) reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Pesaro e Urbino.

- *Costi (approssimativi) per la regolarizzazione catastale:*
 - Procedura di variazione catastale, DOCFA: € 1.000,00
 - Diritti di segreteria catastali: € 200,00

Pertanto le spese tecniche necessarie per aggiornare la situazione urbanistica e catastale, si possono considerare forfettariamente in € 7.000,00.

❖ PROVENIENZA DEI BENI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

L'unità immobiliare in oggetto di stima risulta essere di piena proprietà della società
" ***** " per 1000/1000.

Il bene in questione è pervenuto all'attuale società proprietaria mediante fusione di
società per incorporazione in Notar Forte Alberto del 01.10.2013
rep. n. 52521/20882 trascritto il 30.10.2013 ai nn. 10932/6863 da potere della
"*****" con sede in Pesaro cod. fis. 01065940411.

Si elencano di seguito le iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio:

1. ISCRIZIONE N. 5699/1349 del 11.04.2008 ipoteca volontaria derivante da
atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 568595/20105 in
Notar Marchionni Enrico del 04.04.2008.

A favore di: Cassa di Risparmio di Fano S.P.A.

Contro: *****

Gravante su: abitazione (foglio 20 part. 1242);

2. ISCRIZIONE N. 3229/604 del 09.04.2015 ipoteca giudiziale nascente da
decreto ingiuntivo n. 421 del Tribunale di Pesaro del 04.04.2015.

A favore di: Banca delle Marche S.P.A.

Contro: *****

Gravante su: abitazione (foglio 20 part. 1242);

3. TRASCRIZIONE N. 6598/4120 del 16.07.2020 nascente da pignoramento
n. 807 del 22.06.2020 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro.

A favore di: Purple SPV S.r.l.

Contro: *****

Gravante su: abitazione (foglio 20 part. 1242).

❖ STATO DI POSSESSO DEI BENI, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il bene al momento del sopralluogo risulta essere locale con contratto di locazione tra "*****" e la sig.ra ***** del 22.07.2008 della durata di 5 anni con rinnovo ogni 2 anni (registrato a Pesaro Agenzia delle Entrate in data 22.07.2008 al n. 3508 serie 3) e successiva scrittura per riduzione canone di locazione immobile del 10.12.2014; il contratto è scaduto nel 2021 e viene riferito al sottoscritto che è già stata inoltrata disdetta da parte dell'Istituto delle Vendite Giudiziarie (vedi allegato n. 66).

Altre informazioni delle quali il sottoscritto è in possesso sono le seguenti, ad esclusione di eventuali dati/informazioni di cui il sottoscritto non ne è venuto a conoscenza:

Censo, livello uso civico: no

Millesimi condominiali: no

Spese condominiali ordinarie annuali: /

Spese condominiali straordinarie già deliberate: /

Spese condominiali insolute relative agli ultimi 2 anni: /

Spese condominiali straordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni: /

Il bene non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

❖ PREDISPOSIZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.):

Si omette la presentazione dell'APE rimandando la redazione a data da destinarsi in conseguenza di eventuali rogiti.

Non è necessario Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

- *Costi (approssimativi) per la redazione di A.P.E.:*
 - Attestato di Prestazione Energetica: € 500,00
(escluse spese per la regolarizzazione di documentazione necessaria per la redazione dell'A.P.E. quali libretti impianto ecc..)

❖ STIMA COMMERCIALE DEL BENE:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate "la somma delle superfici coperte calpestabili (su calcolo planimetrico) comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)" come da NORMA UNI - Computo della superficie commerciale degli immobili.

Il sottoscritto ha tenuto conto anche della consistenza, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, l'epoca e la tipologia di costruzione, le finiture, gli impianti, il tutto oggetto di attento esame.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si è proceduto con la stima sintetica con metodo "comparativo diretto" basato sul confronto tra il bene in questione ed altri con caratteristiche similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavarne il prezzo medio di compravendita.

Trattandosi di valutazione per vendita giudiziaria, si ritiene opportuno adeguare le stime applicando una percentuale di riduzione del 10% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese insolite.

La valutazione dello scoperto esclusivo di pertinenza dell'unità immobiliare viene compresa nella valutazione dell'unità immobiliare stessa.

- Calcolo superficie commerciale:

- Abitazione (piano terra):

$$\text{Mq } 57,00 \times 100\% (1,00) = \text{Mq } 57,00$$

- Abitazione (piano primo):

$$\text{Mq } 57,00 \times 100\% (1,00) = \text{Mq } 57,00$$

- Abitazione (piano sottotetto):

$$\text{Mq } 57,00 \times 35\% (0,35) = \text{Mq } 19,95$$

- Accessorio/ripostiglio (piano terra):

$$\text{Mq } 18,00 \times 50\% (0,50) = \text{Mq } 9,00$$

Mq 142,95

Superficie commerciale complessiva (a): 142,95

Prezzo Unitario €/Mq (b): €/Mq 2.700,00

Valore commerciale (c=axb): € 385.965,00

Riduzione 10% vizi occulti (d=10% di c): € 38.597,00

Spese per la regolarizzazione, A.P.E.(e): € 7.500,00

Valore di vendita "LOTTO 10" (f=c-d-e): € 339.868,00

Arrotondabile ad **€ 340.000,00**

(trecentoquarantamila/00)

Il più probabile valore di mercato attribuibile al "LOTTO 10" è pari ad € 340.000,00 (trecentoquarantamila/00).

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2020

CONCLUSIONI

LOTTO N. 1 (OPIFICIO) - VALORE DI STIMA € 1.870.000,00

Pesaro - Strada della Fabbreccia, 30

- Foglio 38 Particella 217 Subalterno 4 (Opificio)
- Foglio 38 Particella 387 (Area scoperta)
- Foglio 38 Particella 388 (Area scoperta)

LOTTO N. 2 (SUPERMERCATO) - VALORE DI STIMA € 1.050.000,00

Pesaro - Via Ottorino Respighi, snc

- Foglio 27 Particella 71 Subalterno 30 (Supermercato)
- Foglio 27 Particella 71 Subalterno 10 (Area Urbana)
- Foglio 27 Particella 71 Subalterno 11 (Lastrico solare)

LOTTO N. 3 (DEPOSITO) - VALORE DI STIMA € 83.000,00

Pesaro - Via Ottorino Respighi, 54

- Foglio 27 Particella 71 Subalterno 32 (Deposito)

LOTTO N. 4 (OPIFICIO) - VALORE DI STIMA € 720.000,00

Pesaro - Via Brigata Garibaldi, snc

- Foglio 42 Particella 929 (Opificio)
- Foglio 42 Particella 898 (Area urbana)
- Foglio 42 Particella 643 (Area Urbana)
- Foglio 42 Particella 925 (Area Urbana)
- Foglio 42 Particella 1040 (Area scoperta)
- Foglio 42 Particella 1055 (Area scoperta)
- Foglio 42 Particella 1056 (Area scoperta)

LOTTO N. 5 (LOC.COMMERCIALE/RISTORANTE) -

VALORE DI STIMA € 290.000,00

Pesaro - Via delle Rondini, 6

- Foglio 57 Particella 528 Subalterno 8 (Loc. commerciale - ristorante)

LOTTO N. 6 (POSTO AUTO) - VALORE DI STIMA € 8.000,00

Pesaro - Via delle Rondini, snc

- Foglio 57 Particella 53 Subalterno 122 (Posto auto)

LOTTO N. 7 (LOC.COMMERCIALE/NEGOZIO) -

VALORE DI STIMA € 130.000,00

Pesaro - Via Francesco Cassi, 23/25

- Foglio 67 Particella 353 Subalterno 38 (Loc. commerciale - negozio)

LOTTO N. 8 (POSTO AUTO) - VALORE DI STIMA € 13.500,00

Pesaro - Viale della Vittoria, snc

- Foglio 67 Particella 2381 Subalterno 33 (Posto auto)

LOTTO N. 9 (POSTO AUTO) - VALORE DI STIMA € 13.500,00

Pesaro - Viale della Vittoria, snc

- Foglio 67 Particella 2381 Subalterno 34 (Posto auto)

LOTTO N. 10 (CIVILE ABITAZIONE) - VALORE DI STIMA € 340.000,00

Pesaro - Viale Cesare Battisti, 247

- Foglio 20 Particella 1242 (Civile abitazione)

Elenco allegati:

- Documentazione fotografica (per ciascun lotto);
- Visure catastali (per ciascun lotto);
- Planimetrie catastali (per ciascun lotto);
- Elaborati planimetrici (per ciascun lotto, ove esistenti);
- Estratto di mappa (per ciascun lotto);
- Documentazione urbanistica (per ciascun lotto);
- Contratti di locazione (per ciascun lotto, ove esistenti);
- Elaborato peritale in versione privacy (vedi allegato n. 67);
- Sintetica descrizione dei lotti di vendita (vedi allegato n. 68);
- Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati (vedi allegato n. 69);
- Check list (vedi allegato n. 70).

Riepilogo allegati lotti:

LOTTO 1 - File allegati dal n. 1 al n. 8
LOTTO 2 - File allegati dal n. 9 al n. 17
LOTTO 3 - File allegati dal n. 18 al n. 23
LOTTO 4 - File allegati dal n. 24 al n. 35
LOTTO 5 - File allegati dal n. 36 al n. 40
LOTTO 6 - File allegati dal n. 41 al n. 44
LOTTO 7 - File allegati dal n. 45 al n. 50
LOTTO 8 - File allegati dal n. 51 al n. 55
LOTTO 9 - File allegati dal n. 56 al n. 60
LOTTO 10 - File allegati dal n. 61 al n. 66

Il C.T.U.

Geom. OMAR MAGNANELLI

(firmato digitalmente)