

TRIBUNALE DI PESARO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

contro:

R.G.E. 145/2024

Giudice: Dott. Lorenzo Pini

ELABORATO PERITALE

del 07.04.2025

Tecnico incaricato: Geometra MIRCO GOFFI
iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati
di Pesaro e Urbino al n. 2031
iscritto all'Albo del Tribunale di Pesaro
C.F.: GFF MRC 87P24 D488E
con studio in MONDOLFO (PU) VIA GIUSEPPE GIACOSA, 14
telefono: 0721.967376
email: mirco.goffi@libero.it
email (pec): m.goffi@pecgeometripu.it

• **PREMESSA:**

Il sottoscritto Geom. MIRCO GOFFI (C.F.: GFF MRC 87P24 D488E) nato a Fano (PU) il 24.09.1987, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Pesaro e Urbino al n. 2031, con studio tecnico in Mondolfo (PU), Via Giuseppe Giacosa, 14, iscritto nell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Pesaro, il giorno 02 Dicembre 2024 accettava la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 145/2024, affidatagli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Lorenzo Pini con decreto del 18 Novembre 2024, promossa da ***** nei confronti di *****.

E' stato effettuato un sopralluogo, per l'espletamento delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione.

Durante il suddetto sopralluogo pertanto il sottoscritto ha effettuato una ricognizione fotografica e generale dei luoghi con la documentazione in possesso così come descritto nel verbale di sopralluogo depositato nel fascicolo telematico, per poi effettuare successivamente verifiche dettagliate in studio 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 Fano (PU), estratto la documentazione catastale presente all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Pesaro e Urbino.

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.E. n. 145/2024.

• **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 Fano.

I beni oggetto di esecuzione, sono in parte uffici e studi privati, in parte opifici ed in parte terreni.

I tre uffici/studi privati sono ubicati in zona artigianale ed industriale come anche l'opificio anche se ubicato a diversi chilometri di distanza mentre i terreni sono ubicati in zona residenziale anche se aventi caratteristiche diverse.

Si è deciso di conformare i lotti in quanto i tre uffici/studi privati oggetto di esecuzione si trovano all'interno di un fabbricato con più unità, l'opificio riguarda una porzione di capannone posto su altra area rispetto ai 3 uffici/studi privati ed i terreni conformanti unico lotto sono posti in altra area diversa dagli uffici/studi privati e opificio.

Ai fini della vendita si propone la formazione di n. 5 lotti come di seguito individuati.

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 145/2024
INDIVIDUAZIONE LOTTI (n. 5)

➤ **LOTTO n. 1:**

- Destinazione d'uso: **Non residenziale**

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati
Foglio 116 – Particella 225 – Subalterno 7
Categoria D/1 – Classe / – Consist. /
Rendita € 1.859,24
Zona Censuaria: Fano
Piano T
Ubicazione: Comune di Fano – Via Claudio Treves, 3
Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

➤ **LOTTO n. 2:**

- Destinazione d'uso: **Non residenziale**

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati
Foglio 66 – Particella 141 – Subalterno 28
Categoria A/10–Classe 1–Consist. 3 vani
Rendita € 612,00
Zona Censuaria: Fano
Piano T-1
Ubicazione: Comune di Fano – Viale Enrico Mattei, 3/C
Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

➤ **LOTTO n. 3:**

➤ Destinazione d'uso: **Non residenziale**

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati
Foglio 66 – Particella 141 – Subalterno 27
Categoria A/10–Classe 1–Consist. 3 vani
Rendita € 612,00
Zona Censuaria: Fano
Piano T
Ubicazione: Comune di Fano – Via Enrico Mattei, 3
Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

➤ **LOTTO n. 4:**

➤ Destinazione d'uso: **Non residenziale**

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati
Foglio 66 – Particella 141 – Subalterno 29
Categoria A/10–Classe 1–Consist. 9 vani
Rendita € 1.836,00
Zona Censuaria: Fano
Piano T - 1
Ubicazione: Comune di Fano – Via Enrico Mattei, 3/B
Proprietà: ***** – Proprietà per 1/1

➤ **LOTTO n. 5:**

➤ Destinazione d'uso: **Non residenziale**

Identificazione Catastale: Catasto Terreni
 Foglio 36 – Particella 2221
 Qualità Seminativo. Arboreo
 Classe 3 – Consistenza 7,00 mq
 Reddito Dominicale € 0,03
 Reddito Agrario € 0,04

Ubicazione: Comune di Fano – tra Via Roma e Viale A. Mariani
proseguimento Via A. Guarnieri

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/3

(parte interessata all'espropriazione immobiliare)

***** – Proprietà per 1/3

(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)

***** – Proprietà per 1/6

(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)

***** – Proprietà per 1/6

(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)

➤ Destinazione d'uso: **Non residenziale**

Identificazione Catastale: Catasto Terreni
 Foglio 36 – Particella 2363
 Qualità Seminativo. Arboreo
 Classe 3 – Consistenza 71,00 mq
 Reddito Dominicale € 0,31
 Reddito Agrario € 0,37

Ubicazione: Comune di Fano – tra Via Roma e Viale A. Mariani
proseguimento Via A. Guarnieri

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/3
(parte interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/3
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/6
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/6
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)

➤ Destinazione d'uso: **Non residenziale**

Identificazione Catastale: Catasto Terreni
 Foglio 36 – Particella 2413
 Qualità Seminativo. Arboreo
 Classe 3 – Consistenza 166,00 mq
 Reddito Dominicale € 0,73
 Reddito Agrario € 0,86

Ubicazione: Comune di Fano – tra Via Roma e Viale A. Mariani
proseguimento Via A. Guarnieri

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/3
(parte interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/3
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/6
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/6
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)

➤ Destinazione d'uso: **Non residenziale**

Identificazione Catastale: Catasto Terreni

 Foglio 36 – Particella 2420

 Qualità Seminativo. Arboreo

 Classe 3 – Consistenza 10.090,00 mq

 Reddito Dominicale € 44,29

 Reddito Agrario € 52,11

Ubicazione: Comune di Fano – tra Via Roma e Viale A. Mariani
proseguimento Via A. Guarnieri

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/3
(parte interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/3
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/6
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/6
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)

➤ Destinazione d'uso: **Non residenziale**

Identificazione Catastale: Catasto Terreni
 Foglio 36 – Particella 2424
 Qualità Seminativo. Arboreo
 Classe 3 – Consistenza 12,00 mq
 Reddito Dominicale € 0,05
 Reddito Agrario € 0,06

Ubicazione: Comune di Fano – tra Via Roma e Viale A. Mariani
proseguimento Via A. Guarnieri

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/3
(parte interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/3
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/6
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/6
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)

➤ Destinazione d'uso: **Non residenziale**

Identificazione Catastale: Catasto Terreni
 Foglio 36 – Particella 2220
 Qualità Seminativo. Arboreo
 Classe 3 – Consistenza 64,00 mq
 Reddito Dominicale € 0,28
 Reddito Agrario € 0,33

Ubicazione: Comune di Fano – tra Via Roma e Viale A. Mariani
proseguimento Via A. Guarnieri

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/3

(parte interessata all'espropriazione immobiliare)

***** – Proprietà per 1/3

(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)

***** – Proprietà per 1/6

(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)

***** – Proprietà per 1/6

(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)

➤ Destinazione d'uso: **Non residenziale**

Identificazione Catastale: Catasto Terreni
 Foglio 36 – Particella 2226
 Qualità Seminativo. Arboreo
 Classe 3 – Consistenza 26,00 mq
 Reddito Dominicale € 0,11
 Reddito Agrario € 0,13

Ubicazione: Comune di Fano – tra Via Roma e Viale A. Mariani
proseguimento Via A. Guarnieri

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/3
(parte interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/3
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/6
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/6
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)

➤ Destinazione d'uso: **Non residenziale**

Identificazione Catastale: Catasto Terreni
 Foglio 36 – Particella 2412
 Qualità Seminativo. Arboreo
 Classe 3 – Consistenza 350,00 mq
 Reddito Dominicale € 1,54
 Reddito Agrario € 1,81

Ubicazione: Comune di Fano – tra Via Roma e Viale A. Mariani
proseguimento Via A. Guarnieri

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/3
(parte interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/3
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/6
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/6
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)

➤ Destinazione d'uso: **Non residenziale**

Identificazione Catastale: Catasto Terreni
 Foglio 36 – Particella 2416
 Qualità Gelseto
 Classe 1 – Consistenza 90,00 mq
 Reddito Dominicale € 0,23
 Reddito Agrario € 0,14

Ubicazione: Comune di Fano – tra Via Roma e Viale A. Mariani
proseguimento Via A. Guarnieri

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/3
(parte interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/3
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/6
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/6
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)

➤ Destinazione d'uso: **Non residenziale**

Identificazione Catastale: Catasto Terreni
 Foglio 36 – Particella 2423
 Qualità Seminativo. Arboreo
 Classe 3 – Consistenza 12,00 mq
 Reddito Dominicale € 0,05
 Reddito Agrario € 0,06

Ubicazione: Comune di Fano – tra Via Roma e Viale A. Mariani
proseguimento Via A. Guarnieri

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/3
(parte interessata all'espropriazione immobiliare)
*****o – Proprietà per 1/3
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/6
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/6
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)

➤ Destinazione d'uso: **Non residenziale**

Identificazione Catastale: Catasto Terreni
 Foglio 36 – Particella 2427
 Qualità Seminativo. Arboreo
 Classe 3 – Consistenza 27,00 mq
 Reddito Dominicale € 0,12
 Reddito Agrario € 0,14

Ubicazione: Comune di Fano – tra Via Roma e Viale A. Mariani
proseguimento Via A. Guarnieri

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/3
(parte interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/3
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/6
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)
***** – Proprietà per 1/6
(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 145/2024

LOTTO 1 (OPIFICO)

❖ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Fano (PU), Via Claudio Treves, 3, ed è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 116, particella 225, subalterno 7, categoria D/1 e rendita catastale € 1.859,24, come meglio visualizzabile dalla visura catastale allegata (vedi allegato n. 1).

Trattasi di una porzione di opificio, individuata dal subalterno 7 ove al suo interno trovano ubicazione dei ripostigli, un antibagno ed un wc oltre allo spazio di lavorazione.

Nella parte esterna dell'immobile oggetto di perizia trova collocazione uno scoperto esclusivo.

L'unità immobiliare è di non recente costruzione ed è stata realizzata con concessione edilizia n° 1467 del 1988.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in prefabbricati in c.a. e c.a.p. con pilastri travi e tegoli di copertura; le tamponature esterne sono in pannelli orizzontali e finestrate a nastro.

La raccolta delle acque nere avviene secondo lo schema presente agli atti in Comune ed immesso regolarmente nella pubblica fognatura comunale.

Il pavimento interno è realizzato del tipo industriale.

Lo scoperto esclusivo esterno risulta in battuto e breccino e non ha finiture di pregio con diversi ammaloramenti e buche.

La recinzione perimetrale è realizzata in muretti in c.a. per una porzione e muretti in c.a. con sovrastanti orsogrill per l'altra porzione ovvero sul fronte.

Esternamente infine, lo stato dell'immobile risulta essere in discrete condizioni ma necessita di ristrutturazione a breve per la ripresa dei ferri d'armatura ed il ripristino del calcestruzzo; non vi sono al momento del sopralluogo segni di infiltrazione derivanti dalla copertura.

Internamente, l'unità oggetto di perizia presenta finiture in discrete condizioni con pavimento industriale, pareti tinteggiate oltre ad impianti elettrico, aria compressa e antincendio.

Nel wc sono presenti finiture orizzontali e verticali a piastrelle in gres porcellanato oltre a tinteggiatura finale e lo stesso è provvisto di lavabo e water.

Il tutto come meglio visualizzabile dall'allegata documentazione fotografica (vedi allegato n. 2).

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 Fano si evince che relativamente alla proprietà immobiliare oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 1467/88 del 18.01.1980;
- Concessione edilizia n. 344/90 del 18.04.1990 volturazione alla n. 1467/88;
- Concessione edilizia n. 1375/90 del 21.02.1991.

- *Situazione urbanistica:*

PRG – Piano Regolatore Generale Vigente

- Zona D1 – Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti – scheda ST5_E23;
- Zona V3 – Aree di vincolo paesistico – art. 80.

- *Difformità Edilizie:*

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

Dall'esame dei luoghi, confrontati con le concessioni edilizie reperite presso il Comune di Fano mediante accesso agli atti, 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 il posizionamento delle tramezzature interne.

La tramezzatura dividente il subalterno 7 dal subalterno a fianco, è stata realizzata in maniera difforme in quanto l'ingombro del subalterno 7 stesso risulta essere più ampio senza ovviamente modificarne la superficie di massimo ingombro del fabbricato stesso.

Nel servizio igienico è presente una bucatiera esterna ed a fianco del presente vano sono state realizzate altre tramezzature senza concessione che conformano un ripostiglio ed un ambiente a fianco con bucatiera verso l'esterno esistente.

Pertanto, nei 120 giorni dall'atto di trasferimento decretato dal Tribunale, potrà essere presentata pratica edilizia in sanatoria ed accatastamento finale.

Si allega documentazione urbanistica (vedi allegato n. 3) reperita presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Fano.

- *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: **conforme**

La planimetria catastale risulta essere conforme a quanto presente nei luoghi.

Si allega documentazione catastale (vedi allegato n. 4) reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Pesaro e Urbino.

Pertanto le spese tecniche necessarie per aggiornare la situazione urbanistica si può considerare forfettariamente in € 5.300,00.

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

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

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

1. **TRASCRIZIONE del 27/05/1992 – Registro Particolare 3392**
Registro Generale 5026
Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Repertorio 9389 del 12/05/1992
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. **ISCRIZIONE del 27/05/1992 - Registro Particolare 915**
Registro Generale 5027
Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Repertorio 9460 del 20/05/1992
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 1569 del 03/10/1994 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE del 19/07/1995 - Registro Particolare 4543
Registro Generale 6693
Pubblico ufficiale RAGAZZINI LUIGI Repertorio 81215 del 20/06/1995
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 24/02/1999 - Registro Particolare 1058
Registro Generale 1599
Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 41532 del 16/02/1999
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 16/03/1999 - Registro Particolare 622
Registro Generale 2325
Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 41669 del 11/03/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 1751 del 29/06/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE del 05/11/2018 - Registro Particolare 2158
Registro Generale 12842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 139 del
21/01/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 1434 del 03/09/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. TRASCRIZIONE del 08/10/2024 - Registro Particolare 8750
Registro Generale 12327
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 301 del
17/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Il bene oggetto di stima ed esproprio al momento del sopralluogo risulta essere occupato.

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.):

Per quanto riguarda la redazione dell'attestato di prestazione energetica, viene redatto dal sottoscritto CTU e si classifica in classe energetica "G", quantificabile in €. 200,00 (vedi allegato n. 5).

Si omette la richiesta di C.D.U. in quanto l'esproprio riguarda immobile e non terreno.

❖ 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 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.

Da un'indagine di mercato di compravendite delle zone limitrofe di immobili simili, si è appurato un prezzo al mq di €. 420,00.

Prendendo in esame anche i valori inseriti nell'osservatorio immobiliare Fiap 2023 si ha un prezzo minimo di €. 300,00/mq ed un prezzo massimo di €. 500,00/mq.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed i valori di mercato sopra riportati, si è ritenuto congruo un valore a mq. di €. 450,00.

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.

- Calcolo superficie commerciale:

- Opificio (piano terra):

$$\text{Mq } 480,60 \times 100\% (1,00) = \text{Mq } 480,60$$

- Scoperti esclusivo:

$$\text{Mq } 152,00 \times 10\% (0,10) = \text{Mq } 15,20$$

$$\text{Mq } 495,80$$

Superficie commerciale complessiva (a): mq 495,80

Prezzo Unitario €/Mq (b): €/Mq 450,00

Valore commerciale (c=axb): € 223.110,00

Riduzione 10% vizi occulti (d=10% di c): € 22.311,00

Spese per la regolarizzazione urbanistica (e): € 5.300,00

Spese per attestato prestazione energetica (f): € 200,00

Valore di vendita "LOTTO 1" (g=c-d-e-f): € 195.289,00

Arrotondabile ad **€ 195.000,00** (centonovantacinquemila/00)

Il più probabile valore di mercato attribuibile al "LOTTO 1" è pari ad € 195.000,00 (centonovantacinquemila/00).

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 145/2024
LOTTO 2 (UFFICI E STUDI PRIVATI)

❖ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Fano (PU), Viale Enrico Mattei, 3/C, ed è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 66, particella 141, subalterno 28, categoria A/10 e rendita catastale € 612,00; come meglio visualizzabile dalla visura catastale allegata (vedi allegato n. 6).

Trattasi di ufficio posto al piano primo di un fabbricato plurimmobiliare con accesso al piano terra mediante scala privata.

Al suo interno trovano ubicazione due vani adibiti ad uffici, un disimpegno ed un w.c..

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n°876/90 del 04/07/1991.

La struttura portante dell'edificio, è realizzata in cemento armato con tamponature in laterizio.

La copertura dell'intero immobile è realizzata a padiglione con struttura in latero cemento e finitura con guaina e coppi, mentre il cornicione risulta essere sagomato e provvisto di canali di gronda e pluviali in rame.

Esternamente, le pareti, presentano una finitura ad intonaco e tinteggiatura finale, posata in opera con utilizzo di materiali di discreto pregio.

La raccolta delle acque piovane avviene tramite discendenti collegati a pozzetti che si vanno ad innestare nella fognatura pubblica.

L'unità oggetto di perizia è inoltre provvista di raccolta acque nere regolarmente innestate alla pubblica fognatura.

Il portone d'ingresso, posto al piano terra, del tipo in alluminio con finitura a pannello interno ed esterno, presenta una chiusura blindata e le sue condizioni sono in buono stato.

L'unità immobiliare posta al piano primo, è collegata dal piano terra con una scala rivestita in legno come anche i battiscopa e le sue finiture sono datate ma in buono stato di conservazione.

Nella scala è inoltre installato un corrimano in materiale ferreo.

I pavimenti interni, anch'essi in legno come i battiscopa, sono in buono stato di conservazione.

Le porte interne risultano essere in legno tranne la prima porta che si trova sulla destra rispetto alla scala d'accesso all'unità.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio e di buone caratteristiche termiche ed acustiche.

Il servizio igienico presenta pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato ed è provvisto di lavabo, water, bidet e doccia.

L'impianto di riscaldamento risulta essere a radiatori ed è provvisto di caldaia.

Tutti gli impianti risultano in buono stato.

Le pareti interne risultano intonacate a civile e tinteggiate con buono stato di conservazione.

Il tutto come meglio visualizzabile dall'allegata documentazione fotografica (vedi allegato n. 6).

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 Terre Roveresche si evince che relativamente alla proprietà immobiliare oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 469 del 1975 – licenza n° 2919 del 10.10.1975;
- Concessione Edilizia n. 876 del 1990 del 04.07.1991;
- Concessione Edilizia n. 273 del 1993 del 12.05.1993;
- Denuncia Inizio Attività n. 757 del 2004;
- Denuncia Inizio Attività n. 1391 del 2005;
- Denuncia Inizio Attività n. 533 del 2006;
- Denuncia Inizio Attività n. 922 del 2006;
- Concessione Edilizia n. 1455 del 2010;
- Aqibilità n. 93 del 1976;
- Aqibilità n. 160 del 1995;
- Aqibilità n. 158 del 2006;

archeologia produttiva, fornaci, borghi e nuclei, paesaggio agrario storico, emergenze naturalistiche (colline di Carignano, San Cesareo, Cannelle, Ferriano e Caminate);

c) Aree V: Aree di alta percettività visuale individuabili in relazione alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di traffico (in particolare si fa riferimento alla Superstrada, e al tratto esterno al perimetro urbano dell'Autostrada).

- Art. 42 D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti

1. Le zone D1 sono le zone produttive esistenti a carattere industriale e/o artigianale, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti industriali e/o artigianali esistenti.

2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

U4.1 Attività produttive a carattere artigianale e industriale

U3.1 Terziario diffuso

U3.2 ²Attività artigianali di servizio non moleste

U3.3 Attività direzionali

U3.4 Attività commerciali di vicinato

U3.9 Attività commerciali all'ingrosso

U5.5.2 ²Strutture per la salute - solo nell'area definita dalla scheda tecnica ST3_E08 - COMPARTO PRODUTTIVO LOC. PONTE METAURO

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

4. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	10,00 ml	Altezza massima degli edifici
		10,00 ml	Distacco dai confini
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
		10,00 ml	Distanza dalle strade
DS	=	8,00 ml	Distacco dalle strade nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia

5. Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze di lavorazione; in ogni caso nel calcolo dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici;

6. La superficie di vendita (SUV) delle attività commerciali di vicinato deve essere obbligatoriamente abbinata ad un deposito avente una SUL di almeno mq. 150; ogni unità edilizia con accesso indipendente dalla strada pubblica viene considerata singolarmente ai fini commerciali;

7. Nella zona industriale di Bellocchi è esclusa, tranne che nell'asse fronteggiante via Einaudi (aree indicate con il simbolo "cv" nelle tavole di piano) la destinazione d'uso e attività U3.4 - Attività commerciali di vicinato.

7. bis. ¹Nelle zone in cui sono ammesse le attività commerciali di vicinato, sono ammessi anche gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla L.R. 27/2009.

8. Nella zona industriale di Bellocchi sono ammesse anche le costruzioni destinate all'abitazione del personale addetto alla custodia e di quello incaricato della manutenzione degli impianti. La superficie degli alloggi non deve essere superiore a mq 150 di SUL. In ogni lotto potranno insediarsi più aziende, in tal caso non è ammessa alcuna superficie da adibirsi a residenza. Per migliorare l'immagine architettonica del manufatto nonché la funzionalità urbanistica e logistica nell'ambito del lotto gli interventi dovranno prevedere specifici progetti per il miglioramento della strutturazione funzionale del lotto di pertinenza e del relativo arredo. Sono comunque da salvaguardare le aree di verde privato interno ai lotti.

- *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 il posizionamento della tramezzatura interna formante un nuovo vano a destra dello sbarco della scala.

Pertanto, nei 120 giorni dall'atto di trasferimento decretato dal Tribunale, potrà essere presentata pratica edilizia in sanatoria ed accatastamento finale.

Si allega documentazione urbanistica (vedi allegato n. 8) reperita presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Fano.

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

- Pratica edilizia in sanatoria: € 2.000,00
- Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- Diritti, bolli e spese accessorie: € 100,00

- *Difformità Catastali:*

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

Sono state riscontrate difformità catastali relative alla rappresentazione grafica della unità immobiliare e più precisamente il posizionamento delle tramezzature interna come precedentemente descritto.

Si allega documentazione catastale (vedi allegati n. 9) reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Pesaro e Urbino.

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

- Procedura di variazione catastale, DOCFA: € 500,00

Pertanto le spese tecniche necessarie per aggiornare la situazione urbanistica e catastale, si possono considerare forfettariamente in € 3.600,00.

❖ PROVENIENZA DEI BENI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

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

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

1. ISCRIZIONE del 28/10/2008 - Registro Particolare 3650

Registro Generale 16105
Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 66291/27314 del
27/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 1363 del 12/05/2010 (PROROGA DELLA DURATA)
- 2 - Annotazione n. 1114 del 12/05/2011 (PROROGA DELLA DURATA E MODIFICA CONDIZIONI MUTUO)
- 3 - Annotazione n. 321 del 09/02/2012 (PROROGA DELLA DURATA)
- 4 - Annotazione n. 1248 del 12/07/2012 (PROROGA DELLA DURATA)
- 5 - Annotazione n. 1576 del 04/09/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 05/11/2018 - Registro Particolare 2158

Registro Generale 12842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 139 del
21/01/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 1434 del 03/09/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 08/10/2024 - Registro Particolare 8750

Registro Generale 12327
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 301 del
17/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Il bene oggetto di stima ed esproprio al momento del sopralluogo risulta essere occupato.

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: /

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.):

Per quanto riguarda la redazione dell'attestato di prestazione energetica, viene redatto dal sottoscritto CTU e si classifica in classe energetica "E", quantificabile in € 200,00 (vedi allegato n. 10).

Si omette la richiesta di C.D.U. in quanto l'esproprio riguarda immobile e non terreno.

❖ 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 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.

Da un'indagine di mercato di compravendite delle zone limitrofe di immobili similari, si è appurato che negli ultimi anni non vi sono state compravendite di categorie A/10 .

Prendendo in esame anche i valori inseriti nell'osservatorio immobiliare Fiap 2023 si ha un prezzo minimo di €. 1.700,00/mq ed un prezzo massimo di €. 1.900,00/mq.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed i valori di mercato sopra riportati, vista la zona e le finiture interne ed esterne si è ritenuto congruo un valore a mq. di €. 1.850,00.

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.

Calcolo superficie commerciale:

- Uffici e studi privati (piano primo):

Mq 55,20 x 100% (1,00) =	Mq	55,20
		<hr/>
	Mq	55,20

Superficie commerciale complessiva (a): mq 55,20

Prezzo Unitario €/Mq (b): €/Mq 1.850,00

Valore commerciale (c=axb): € 102.120,00

Riduzione 10% vizi occulti (d=10% di c): € 10.212,00

Spese per la regolarizzazione urbanistica e catastrale (e): € 3.600,00

Spese per attestato prestazione energetica (f): € 200,00

Valore di vendita "LOTTO 2" (g=c-d-e-f): € 88.108,00

Arrotondabile ad **€ 88.000,00** (ottantottomila/00)

Il più probabile valore di mercato attribuibile al "LOTTO 2" è pari ad € 88.000,00 (ottantottomila/00).

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 145/2024

LOTTO 3 (UFFICI E STUDI PRIVATI)

❖ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Fano (PU), Viale Enrico Mattei, 3, ed è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 66, particella 141, subalterno 27, categoria A/10 e rendita catastale € 612,00; come meglio visualizzabile dalla visura catastale allegata (vedi allegato n. 11).

Trattasi di ufficio posto al piano terra di un fabbricato plurimmobiliare con accesso privato.

Al suo interno trovano ubicazione due vani adibiti ad uffici, un disimpegno, un ripostiglio ed un bagno.

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n°876/90 del 04/07/1991.

La struttura portante dell'edificio, è realizzata in cemento armato con tamponature in laterizio.

La copertura dell'intero immobile è realizzata a padiglione con struttura in latero cemento e finitura con guaina e coppi, mentre il cornicione risulta essere sagomato e provvisto di canali di gronda e pluviali in rame.

Esternamente, le pareti, presentano una finitura ad intonaco e tinteggiatura finale, posata in opera con utilizzo di materiali di discreto pregio.

La raccolta delle acque piovane avviene tramite discendenti collegati a pozzetti che si vanno ad innestare nella fognatura pubblica.

L'unità oggetto di perizia è inoltre provvista di raccolta acque nere regolarmente innestate alla pubblica fognatura.

Il portone d'ingresso, posto al piano terra, del tipo in alluminio con finitura a pannello interno ed esterno, presenta una chiusura blindata e le sue condizioni sono in buono stato.

L'unità immobiliare posta al piano terra presenta pavimenti interni in gres porcellanato con battiscopa in legno.

Le porte interne risultano essere in legno di buona qualità e finitura.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio e di buone caratteristiche termiche ed acustiche.

Il servizio igienico presenta pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato ed è provvisto di lavabo, water, bidet e doccia.

L'impianto di riscaldamento risulta essere a radiatori nel servizio igienico e ventilconvettori nel resto dell'unità oggetto di perizia.

Tutti gli impianti risultano in buono stato.

Le pareti interne risultano intonacate a civile e tinteggiate con buono stato di conservazione.

Il tutto come meglio visualizzabile dall'allegata documentazione fotografica (vedi allegato n. 12).

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 Terre Roveresche si evince che relativamente alla proprietà immobiliare oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 469 del 1975 – licenza n° 2919 del 10.10.1975;
- Concessione Edilizia n. 876 del 1990 del 04.07.1991;
- Concessione Edilizia n. 273 del 1993 del 12.05.1993;
- Denuncia Inizio Attività n. 757 del 2004;
- Denuncia Inizio Attività n. 1391 del 2005;
- Denuncia Inizio Attività n. 533 del 2006;
- Denuncia Inizio Attività n. 922 del 2006;
- Concessione Edilizia n. 1455 del 2010;
- Aqibilità n. 93 del 1976;
- Aqibilità n. 160 del 1995;
- Aqibilità n. 158 del 2006;

archeologia produttiva, fornaci, borghi e nuclei, paesaggio agrario storico, emergenze naturalistiche (colline di Carignano, San Cesareo, Cannelle, Ferriano e Caminate);

c) Aree V: Aree di alta percettività visuale individuabili in relazione alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di traffico (in particolare si fa riferimento alla Superstrada, e al tratto esterno al perimetro urbano dell'Autostrada).

- Art. 42 D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti

1. Le zone D1 sono le zone produttive esistenti a carattere industriale e/o artigianale, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti industriali e/o artigianali esistenti.

2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

U4.1 Attività produttive a carattere artigianale e industriale

U3.1 Terziario diffuso

U3.2 ²Attività artigianali di servizio non moleste

U3.3 Attività direzionali

U3.4 Attività commerciali di vicinato

U3.9 Attività commerciali all'ingrosso

U5.5.2 ²Strutture per la salute - solo nell'area definita dalla scheda tecnica ST3_E08 - COMPARTO PRODUTTIVO LOC. PONTE METAURO

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

4. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	10,00 ml	Altezza massima degli edifici
		10,00 ml	Distacco dai confini
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
		10,00 ml	Distanza dalle strade
DS	=	8,00 ml	Distacco dalle strade nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia

5. Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze di lavorazione; in ogni caso nel calcolo dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici;

6. La superficie di vendita (SUV) delle attività commerciali di vicinato deve essere obbligatoriamente abbinata ad un deposito avente una SUL di almeno mq. 150; ogni unità edilizia con accesso indipendente dalla strada pubblica viene considerata singolarmente ai fini commerciali;

7. Nella zona industriale di Bellocchi è esclusa, tranne che nell'asse fronteggiante via Einaudi (aree indicate con il simbolo "cv" nelle tavole di piano) la destinazione d'uso e attività U3.4 - Attività commerciali di vicinato.

7. bis. ¹Nelle zone in cui sono ammesse le attività commerciali di vicinato, sono ammessi anche gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla L.R. 27/2009.

8. Nella zona industriale di Bellocchi sono ammesse anche le costruzioni destinate all'abitazione del personale addetto alla custodia e di quello incaricato della manutenzione degli impianti. La superficie degli alloggi non deve essere superiore a mq 150 di SUL. In ogni lotto potranno insediarsi più aziende, in tal caso non è ammessa alcuna superficie da adibirsi a residenza. Per migliorare l'immagine architettonica del manufatto nonché la funzionalità urbanistica e logistica nell'ambito del lotto gli interventi dovranno prevedere specifici progetti per il miglioramento della strutturazione funzionale del lotto di pertinenza e del relativo arredo. Sono comunque da salvaguardare le aree di verde privato interno ai lotti.

- *Difformità Edilizie:*

L'immobile risulta: **conforme**

Dall'esame dei luoghi non sono emerse alcune difformità edilizie pertanto l'immobile risulta conforme urbanisticamente.

Si allega documentazione urbanistica (vedi allegato n. 8) reperita presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Fano.

- *Difformità Catastali:*

L'immobile risulta: **conforme**

Dall'esame dei luoghi non sono emerse alcune difformità catastali pertanto l'immobile risulta conforme catastalmente.

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

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

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

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

1. **ISCRIZIONE del 28/10/2008 - Registro Particolare 3650**

Registro Generale 16105
Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 66291/27314 del
27/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 1363 del 12/05/2010 (PROROGA DELLA DURATA)
- 2 - Annotazione n. 1114 del 12/05/2011 (PROROGA DELLA DURATA E MODIFICA CONDIZIONI MUTUO)
- 3 - Annotazione n. 321 del 09/02/2012 (PROROGA DELLA DURATA)
- 4 - Annotazione n. 1248 del 12/07/2012 (PROROGA DELLA DURATA)
- 5 - Annotazione n. 1576 del 04/09/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 05/11/2018 - Registro Particolare 2158

Registro Generale 12842

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 139 del
21/01/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1434 del 03/09/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 08/10/2024 - Registro Particolare 8750

Registro Generale 12327

Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 301 del
17/09/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Il bene oggetto di stima ed esproprio al momento del sopralluogo risulta essere occupato.

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: /

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.):

Per quanto riguarda la redazione dell'attestato di prestazione energetica, viene redatto dal sottoscritto CTU e si classifica in classe energetica "E", quantificabile in €. 200,00 (vedi allegato n. 14).

Si omette la richiesta di C.D.U. in quanto l'esproprio riguarda immobile e non terreno.

❖ 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 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.

Da un'indagine di mercato di compravendite delle zone limitrofe di immobili similari, si è appurato che negli ultimi anni non vi sono state compravendite di categorie A/10 .

Prendendo in esame anche i valori inseriti nell'osservatorio immobiliare Fiap 2023 si ha un prezzo minimo di €. 1.700,00/mq ed un prezzo massimo di €. 1.900,00/mq.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed i valori di mercato sopra riportati, vista la zona e le finiture interne ed esterne si è ritenuto congruo un valore a mq. di €. 1.850,00.

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:

- Uffici e studi privati (piano primo):

Mq 52,70 x 100% (1,00) =	Mq	52,70

	Mq	52,70

Superficie commerciale complessiva (a): mq 52,70

Prezzo Unitario €/Mq (b): €/Mq 1.850,00

Valore commerciale (c=axb): € 97.495,00

Riduzione 10% vizi occulti (d=10% di c): € 9.749,00

Spese per attestato prestazione energetica (e): € 200,00

Valore di vendita "LOTTO 3" (g=c-d-e): € 87.546,00,00

Arrotondabile ad **€ 87.500,00** (ottantasettemilacinquecento/00)

Il più probabile valore di mercato attribuibile al "LOTTO 3" è pari ad € 87.500,00 (ottantasettemilacinquecento/00).

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 145/2024
LOTTO 4 (UFFICI E STUDI PRIVATI)

❖ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Fano (PU), Viale Enrico Mattei, 3/B, ed è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 66, particella 141, subalterno 29, categoria A/10 e rendita catastale € 1.836,00,00; come meglio visualizzabile dalla visura catastale allegata (vedi allegato n. 15).

Trattasi di ufficio posto al piano primo di un fabbricato plurimmobiliare con accesso al piano terra mediante scala privata.

Al suo interno trovano ubicazione, al piano terra un ingresso ed un vano magazzino oltre alla scala che collega al piano primo ove sono ubicati n. 4 vani destinati ad ufficio, n. 1 w.c. con antibagno, n. 1 sala esposizione, n. 1 magazzino, n. 1 archivio, n. 1 deposito ed un atrio con disimpegno che collega ai vari ambienti.

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n°876/90 del 04/07/1991.

La struttura portante dell'edificio, è realizzata in cemento armato con tamponature in laterizio.

La copertura dell'intero immobile è realizzata a padiglione con struttura in latero cemento e finitura con guaina e coppi, mentre il cornicione risulta essere sagomato e provvisto di canali di gronda e pluviali in rame.

Esternamente, le pareti, presentano una finitura ad intonaco e tinteggiatura finale, posata in opera con utilizzo di materiali di discreto pregio.

La raccolta delle acque piovane avviene tramite discendenti collegati a pozzetti che si vanno ad innestare nella fognatura pubblica.

L'unità oggetto di perizia è inoltre provvista di raccolta acque nere regolarmente innestate alla pubblica fognatura.

Il portone d'ingresso, posto al piano terra, del tipo in alluminio con finitura a pannello interno ed esterno, presenta una chiusura blindata e le sue condizioni sono in buono stato.

L'unità immobiliare posta al piano primo, è collegata dal piano terra con una scala rivestita in legno come anche i battiscopa e le sue finiture sono datate ma in buono stato di conservazione.

Nella scala è inoltre installato un corrimano in materiale ferreo.

I pavimenti interni, anch'essi in legno come i battiscopa, sono in buono stato di conservazione.

Le porte interne risultano essere in legno di buon pregio e finitura.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio e di buone caratteristiche termiche ed acustiche.

Il servizio igienico presenta pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato ed è provvisto di lavabo, water, bidet e un lavandino con mobile e specchio nell'antibagno.

L'impianto di riscaldamento risulta essere a ventilconvettori.

Tutti gli impianti risultano in buono stato.

Le pareti interne risultano intonacate a civile e tinteggiate con buono stato di conservazione.

Il tutto come meglio visualizzabile dall'allegata documentazione fotografica (vedi allegato n. 16).

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 Terre Roveresche si evince che relativamente alla proprietà immobiliare oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 469 del 1975 – licenza n° 2919 del 10.10.1975;
- Concessione Edilizia n. 876 del 1990 del 04.07.1991;
- Concessione Edilizia n. 273 del 1993 del 12.05.1993;
- Denuncia Inizio Attività n. 757 del 2004;
- Denuncia Inizio Attività n. 1391 del 2005;
- Denuncia Inizio Attività n. 533 del 2006;
- Denuncia Inizio Attività n. 922 del 2006;
- Concessione Edilizia n. 1455 del 2010;
- Aqibilità n. 93 del 1976;
- Aqibilità n. 160 del 1995;
- Aqibilità n. 158 del 2006;

archeologia produttiva, fornaci, borghi e nuclei, paesaggio agrario storico, emergenze naturalistiche (colline di Carignano, San Cesareo, Cannelle, Ferriano e Caminate);

c) Aree V: Aree di alta percettività visuale individuabili in relazione alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di traffico (in particolare si fa riferimento alla Superstrada, e al tratto esterno al perimetro urbano dell'Autostrada).

- Art. 42 D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti

1. Le zone D1 sono le zone produttive esistenti a carattere industriale e/o artigianale, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti industriali e/o artigianali esistenti.

2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

U4.1 Attività produttive a carattere artigianale e industriale

U3.1 Terziario diffuso

U3.2 ²Attività artigianali di servizio non moleste

U3.3 Attività direzionali

U3.4 Attività commerciali di vicinato

U3.9 Attività commerciali all'ingrosso

U5.5.2 ²Strutture per la salute - solo nell'area definita dalla scheda tecnica ST3_E08 - COMPARTO PRODUTTIVO LOC. PONTE METAURO

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

4. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	10,00 ml	Altezza massima degli edifici
		10,00 ml	Distacco dai confini
DC	=	5,00 ml	Distacco dai confini nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia
DF	=	10,00 ml	Distacco tra gli edifici
		10,00 ml	Distanza dalle strade
DS	=	8,00 ml	Distacco dalle strade nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia

5. Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze di lavorazione; in ogni caso nel calcolo dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici;

6. La superficie di vendita (SUV) delle attività commerciali di vicinato deve essere obbligatoriamente abbinata ad un deposito avente una SUL di almeno mq. 150; ogni unità edilizia con accesso indipendente dalla strada pubblica viene considerata singolarmente ai fini commerciali;

7. Nella zona industriale di Bellocchi è esclusa, tranne che nell'asse fronteggiante via Einaudi (aree indicate con il simbolo "cv" nelle tavole di piano) la destinazione d'uso e attività U3.4 - Attività commerciali di vicinato.

7. bis. ¹Nelle zone in cui sono ammesse le attività commerciali di vicinato, sono ammessi anche gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla L.R. 27/2009.

8. Nella zona industriale di Bellocchi sono ammesse anche le costruzioni destinate all'abitazione del personale addetto alla custodia e di quello incaricato della manutenzione degli impianti. La superficie degli alloggi non deve essere superiore a mq 150 di SUL. In ogni lotto potranno insediarsi più aziende, in tal caso non è ammessa alcuna superficie da adibirsi a residenza. Per migliorare l'immagine architettonica del manufatto nonché la funzionalità urbanistica e logistica nell'ambito del lotto gli interventi dovranno prevedere specifici progetti per il miglioramento della strutturazione funzionale del lotto di pertinenza e del relativo arredo. Sono comunque da salvaguardare le aree di verde privato interno ai lotti.

- *Difformità Edilizie:*

L'immobile risulta: **conforme**

Dall'esame dei luoghi non sono emerse alcune difformità edilizie pertanto l'immobile risulta conforme urbanisticamente, si segnala solamente che la divisione da altra unità immobiliare è stata realizzata come da concessione edilizia del 2005 ed è stata lasciata la porta nel vano disimpegno; inoltre la porta del vano archivio risulta essere spostata rispetto alle concessioni edilizie risulta rientrare nelle tolleranze ai sensi dell'art. 34-bis, comma 2 bis del d.p.r. 380/2001.

Si allega documentazione urbanistica (vedi allegato n. 8) reperita presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Fano.

- *Difformità Catastali:*

L'immobile risulta: **conforme**

Dall'esame dei luoghi non sono emerse alcune difformità catastali pertanto l'immobile risulta conforme catastalmente in riferimento a quanto esposto al precedente paragrafo delle difformità edilizie; pertanto la porta del vano archivio essendo urbanisticamente conforme in riferimento a quanto espresso può essere tollerata.

Si allega documentazione catastale (vedi allegati n. 17) reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Pesaro e Urbino.

❖ PROVENIENZA DEI BENI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

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

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

1. ISCRIZIONE del 28/10/2008 - Registro Particolare 3650

Registro Generale 16105
Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 66291/27314 del
27/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 1363 del 12/05/2010 (PROROGA DELLA DURATA)
- 2 - Annotazione n. 1114 del 12/05/2011 (PROROGA DELLA DURATA E MODIFICA CONDIZIONI MUTUO)
- 3 - Annotazione n. 321 del 09/02/2012 (PROROGA DELLA DURATA)
- 4 - Annotazione n. 1248 del 12/07/2012 (PROROGA DELLA DURATA)
- 5 - Annotazione n. 1576 del 04/09/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 05/11/2018 - Registro Particolare 2158

Registro Generale 12842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 139 del
21/01/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 1434 del 03/09/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 08/10/2024 - Registro Particolare 8750

Registro Generale 12327
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 301 del
17/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Il bene oggetto di stima ed esproprio al momento del sopralluogo risulta essere occupato.

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: /

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.):

Per quanto riguarda la redazione dell'attestato di prestazione energetica, viene redatto dal sottoscritto CTU e si classifica in classe energetica "E", quantificabile in € 200,00 (vedi allegato n. 18).

Si omette la richiesta di C.D.U. in quanto l'esproprio riguarda immobile e non terreno.

❖ 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 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.

Da un'indagine di mercato di compravendite delle zone limitrofe di immobili similari, si è appurato che negli ultimi anni non vi sono state compravendite di categorie A/10 .

Prendendo in esame anche i valori inseriti nell'osservatorio immobiliare Fiap 2023 si ha un prezzo minimo di €. 1.700,00/mq ed un prezzo massimo di €. 1.900,00/mq.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed i valori di mercato sopra riportati, vista la zona, viste le dimensioni e le finiture interne ed esterne si è ritenuto congruo un valore a mq. di €. 1.750,00.

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.

Calcolo superficie commerciale:

- Uffici e studi privati (piano primo):

Mq 196,60 x 100% (1,00) =	Mq	196,60

	Mq	196,60

Superficie commerciale complessiva (a): mq 196,60

Prezzo Unitario €/Mq (b): €/Mq 1.750,00

Valore commerciale (c=axb): € 344.050,00

Riduzione 10% vizi occulti (d=10% di c): € 34.405,00

Spese per attestato prestazione energetica (e): € 200,00

Valore di vendita "LOTTO 4" (g=c-d-e): € 309.445,00

Arrotondabile ad **€ 309.500,00** (trecentonovemilacinquecento/00)

Il più probabile valore di mercato attribuibile al "LOTTO 4" è pari ad € 309.500,00 (trecentonovemilacinquecento/00).

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 145/2024

LOTTO 5 (TERRENO)

❖ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Il bene oggetto di stima sono un insieme di terreni ubicati nel Comune di Fano (PU), tra via Roma, viale Mariani ed il proseguimento di via Guarnieri, ed è distinto al Catasto Terreni al foglio 36, particella 2221, qualità seminativo arboreo di mq. 7,00, reddito dominicale €. 0,03, reddito agrario €. 0,04; particella 2363, qualità seminativo arboreo di mq. 71,00, reddito dominicale €. 0,31, reddito agrario €. 0,37; particella 2413, qualità seminativo arboreo di mq. 166,00, reddito dominicale €. 0,73, reddito agrario €. 0,86; particella 2420, qualità seminativo arboreo di mq. 10.090,00, reddito dominicale €. 44,29, reddito agrario €. 52,11; particella 2424, qualità seminativo arboreo di mq. 12,00, reddito dominicale €. 0,05, reddito agrario €. 0,06; particella 2220, qualità seminativo arboreo di mq. 64,00, reddito dominicale €. 0,28, reddito agrario €. 0,33; particella 2226, qualità seminativo arboreo di mq. 26,00, reddito dominicale €. 0,11, reddito agrario €. 0,13; particella 2412, qualità seminativo arboreo di mq. 350,00, reddito dominicale €. 1,54, reddito agrario €. 1,81; particella 2416, qualità gelseto di mq. 90,00, reddito dominicale €. 0,23, reddito agrario €. 0,14; particella 2423, qualità seminativo arboreo di mq. 12,00, reddito dominicale €. 0,05, reddito agrario €. 0,06; particella 2427, qualità seminativo arboreo di mq. 27,00, reddito dominicale €. 0,12, reddito agrario €. 0,14.

Il tutto come meglio visualizzabile dalle visure catastali allegate (vedi allegato n. 19).

Si è deciso di formare un lotto unico che raggruppa tutti i terreni in quanto in loco risulta essere un terreno unico posto in centro abitato ed avente caratteristica in prevalenza di verde attrezzato che sarà poi meglio descritto in seguito nel capitolo del certificato di destinazione urbanistica per una superficie totale di mq. 10.925,00.

Il tutto come meglio visualizzabile dall'allegata documentazione fotografica (vedi allegato n. 20) e dall'estratto di mappa catastale (vedi allegato n. 21)

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:*

non vi sono pratiche edilizie in merito essendo un terreno non edificato.

- *Situazione urbanistica:*

PRG – Piano Regolatore Generale Vigente – vedi capitolo certificato destinazione urbanistica.

❖ PROVENIENZA DEI BENI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

I terreni oggetto di stima risultano essere di piena proprietà di:

Proprietà: ***** – Proprietà per 1/3

(parte interessata all'espropriazione immobiliare)

***** – Proprietà per 1/3

(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)

***** – Proprietà per 1/6

(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)

***** – Proprietà per 1/6

(parte non interessata all'espropriazione immobiliare)

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

(particelle 2221, 2363, 2420, 2220, 2226)

1. TRASCRIZIONE del 28/12/2005 - Registro Particolare 10417
Registro Generale 21094
Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 58548/20956 del
22/12/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 15/09/2010 - Registro Particolare 6405
Registro Generale 11594
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 744/9990 del
16/07/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. ISCRIZIONE del 05/11/2018 - Registro Particolare 2158
Registro Generale 12842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 139 del
21/01/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1434 del 03/09/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. TRASCRIZIONE del 08/10/2024 - Registro Particolare 8750
Registro Generale 12327
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 301 del
17/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(particelle 2413, 2424, 2412, 2416, 2423, 2427)

1. TRASCRIZIONE del 26/11/1991 - Registro Particolare 6483
Registro Generale 10047
Pubblico ufficiale BARILE FILIPPO Repertorio 93954 del 12/11/1991
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
2. TRASCRIZIONE del 28/12/2005 - Registro Particolare 10417
Registro Generale 21094
Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 58548/20956 del
22/12/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 15/09/2010 - Registro Particolare 6405
Registro Generale 11594
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 744/9990 del
16/07/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
4. ISCRIZIONE del 05/11/2018 - Registro Particolare 2158
Registro Generale 12842
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 139 del
21/01/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1434 del 03/09/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. TRASCRIZIONE del 08/10/2024 - Registro Particolare 8750
Registro Generale 12327
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 301 del
17/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Il bene oggetto di stima ed esproprio al momento del sopralluogo risulta non essere occupato.

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 redazione di Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'esproprio riguarda terreni e non immobili.

Per quanto riguarda il Certificato di Destinazione Urbanistica, lo stesso è stato richiesto ed ottenuto dal Comune di Fano con il n. 314 del 19/12/2024.

I terreni oggetto di esproprio sono rientranti in varie categorie/parti, le quali sono meglio identificabili con le loro categorie e destinazioni nel C.D.U. (vedi allegato n. 22).

❖ STIMA COMMERCIALE DEL BENE:

Per il computo della superficie commerciale sono state prese in esame le superfici dichiarate nelle visure catastali e poi dichiarate nel certificato di destinazione urbanistica.

Il sottoscritto ha tenuto conto della zona in cui ricadono i terreni, dei vari vincoli paesaggistici ed archeologici che insistono sul terreno come si evince dal CDU ed anche delle varie possibilità che l'area prevede come verde attrezzato e la possibilità di realizzare chioschi e similari.

Fatta questa preliminare analisi, considerato il contesto e soprattutto i vincoli in essere, si è deciso di trattare l'insieme dei terreni come zona agricola prendendo in riferimento i prezzi medi di zona di terreni similari.

Pertanto il prezzo medio che si è deciso di tenere in considerazione è di €. 3,50/mq.

- Calcolo superficie commerciale:

- Terreni:

$$\begin{array}{rcl} \text{Mq } 10.925,00 \times 100\% (1,00) = & & \text{Mq } 10.925,00 \\ & & \hline & & \text{Mq } 10.925,00 \end{array}$$

Superficie commerciale complessiva (a): mq 10.925,00

Prezzo Unitario €/Mq (b): €/Mq 3,50

Valore commerciale (c=axb): € 38.237,50

Valore di vendita "LOTTO 5" (c): € 38.273,50

Arrotondabile ad **€ 38.000,00** (trentottomila/00)

Il più probabile valore di mercato attribuibile al "LOTTO 5" è pari ad € 38.000,00 (trentottomila/00) da quantificarsi solamente per la quota di 1/3 *** come da atto di pignoramento.**

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2024

CONCLUSIONI

LOTTO N. 1 (OPIFICIO) – VALORE DI STIMA € 195.000,00

Fano – Via Claudio Treves, 3

- Foglio 116 Particella 225 Subalterno 7 (Opificio)

LOTTO N. 2 (UFFICI E STUDI PRIVATI) – VALORE DI STIMA € 88.000,00

Fano - Viale Enrico Mattei, 3/C

- Foglio 66 Particella 141 Subalterno 28 (Uffici e studi privati)

LOTTO N. 3 (UFFICI E STUDI PRIVATI) – VALORE DI STIMA € 87.500,00

Fano – Viale Enrico Mattei, 3

- Foglio 66 Particella 141 Subalterno 27 (Uffici e studi privati)

LOTTO N. 4 (UFFICI E STUDI PRIVATI) – VALORE DI STIMA € 309.500,00

Fano – Viale Enrico Mattei, 3/B

- Foglio 66 Particella 141 Subalterno 29 (Uffici e studi privati)

LOTTO N. 5 (TERRENO) – VALORE DI STIMA € 38.000,00

Fano – tra le Vie Roma / Viale Mariani e Proseguimento Via Guarnieri

- Foglio 36 Particelle 2221, 2363, 2413, 2420, 2424, 2220, 2226, 2412, 2416, 2423, 2427 (Terreno)

Elenco allegati:

- Documentazione fotografica (per ciascun lotto);
- Visure catastali (per ciascun lotto);
- Planimetrie catastali (per ciascun lotto);
- Documentazione urbanistica (per ciascun lotto);
- Attestato di prestazione energetica (A.P.E. – per ciascun lotto);
- Elaborato peritale in versione privacy (vedi allegato n. 23);
- Sintetica descrizione dei lotti di vendita (vedi allegato n. 24);
- Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati (vedi allegato n. 25);
- Check list (vedi allegato n. 26).

Riepilogo allegati lotti:

LOTTO 1 – File allegati 1, 2, 3, 4, 5
LOTTO 2 – File allegati 6, 7, 8, 9, 10
LOTTO 3 – File allegati 8, 11, 12, 13, 14
LOTTO 4 – File allegati 8, 15, 16, 17, 18
LOTTO 5 – File allegati 19, 20, 21, 22

Il C.T.U.

Geom. MIRCO GOFFI

(firmato digitalmente)