

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

**Esecuzione Immobiliare POST LEGGE 80
Numero di ruolo generale N.105/2022**

Procedura promossa da



contro



**CONSULENZA ESTIMATIVA
CTU ING. FRANCO FULVI
CHIARIMENTI RICHIESTI 09/02/2024**

**La presente perizia sostituisce quella depositata in data 19/9/2024
con esclusione degli allegati**



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILE

Il sottoscritto Franco Fulvi, ingegnere iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Pesaro-Urbino al n° 303 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Pesaro, incaricato dal Giudice Dott. Lorenzo Pini, ha accettato l'incarico in data 23/09/2022, di stimare il valore di mercato alla data attuale dell'immobile sito in Comune di Montelabbate Via Risara n. 48 come individuato nell'istanza di vendita a firma [REDACTED]

La presente perizia, rispondendo ai chiarimenti richiesti inizialmente dal Giudice il 13/02/2024 e poi in data 11/07/2025, propone di suddividere il complesso immobiliare in tre lotti come meglio verranno illustrati qui di seguito e sostituisce la precedente perizia con esclusione degli allegati, e comprende la stima pro quota del terreno individuato con il mappale 225 quale corte comune a tutti i lotti.

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Oggetto di stima è un complesso immobiliare costituito da un edificio industriale con uffici, negozi ed un fabbricato residenziale al quale si accede dalla pubblica via denominata Via Risara passando su un appezzamento privato (censito a catasto terreni nel foglio 9 del Comune censuario di Montelabbate con la particella n. 327, (vedi estratto di mappa allegato 1) ed un tombino posto su un'acqua pubblica denominata Fosso della Tombaccia.

1) DESCRIZIONE

La stima riguarda i seguenti immobili:

A) PROPRIETA' [REDACTED]

[REDACTED]

B) PROPRIETA' [REDACTED]

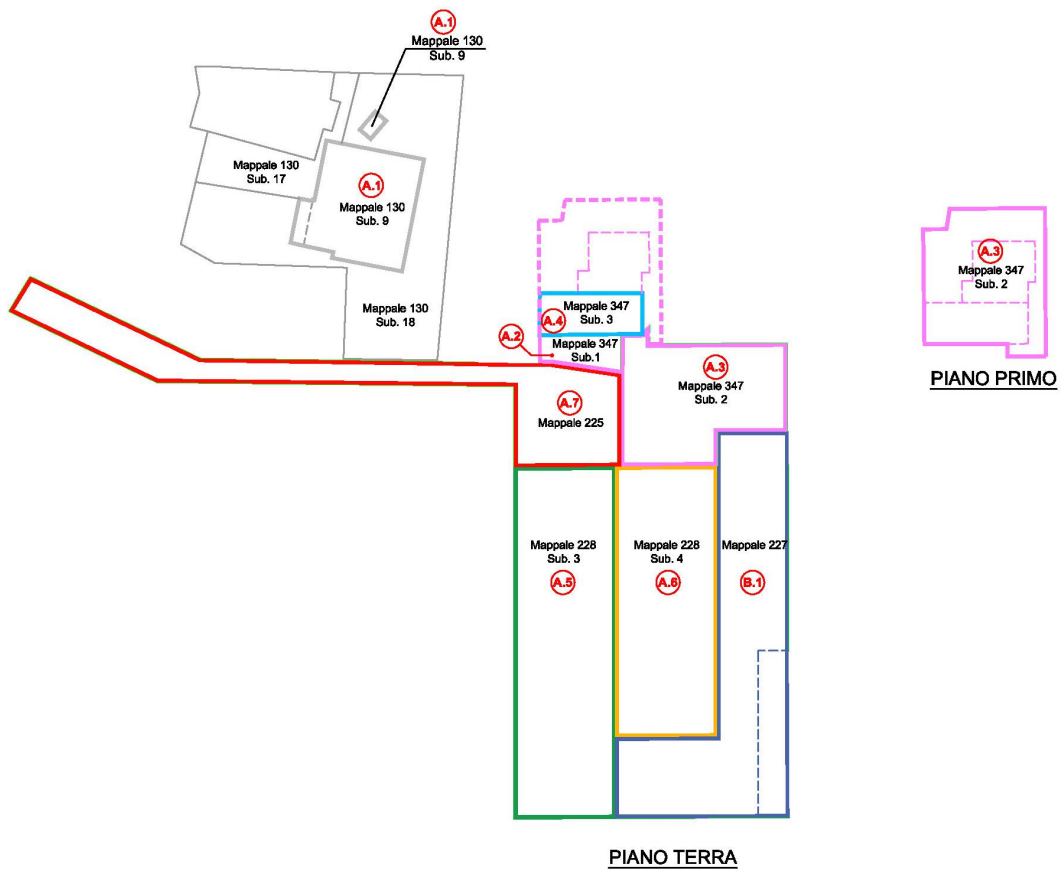
[REDACTED]

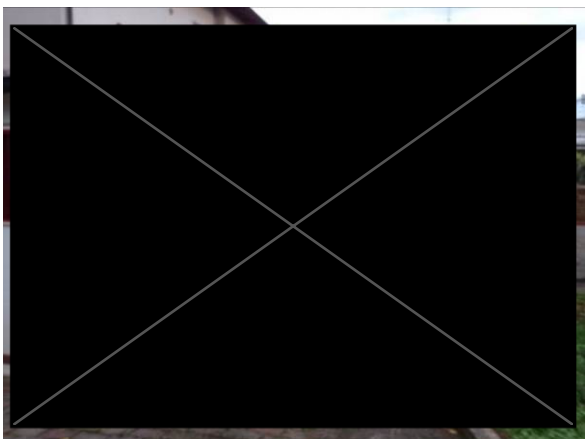
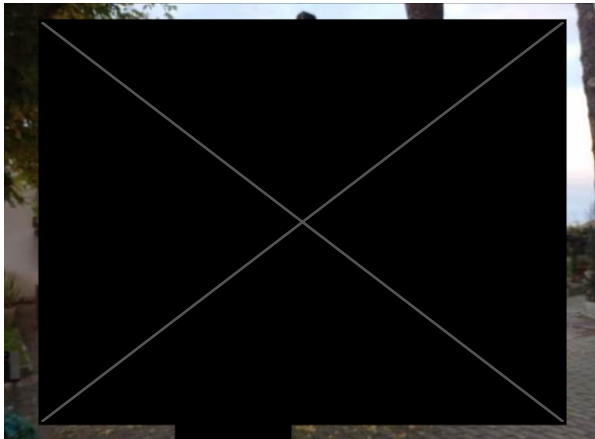
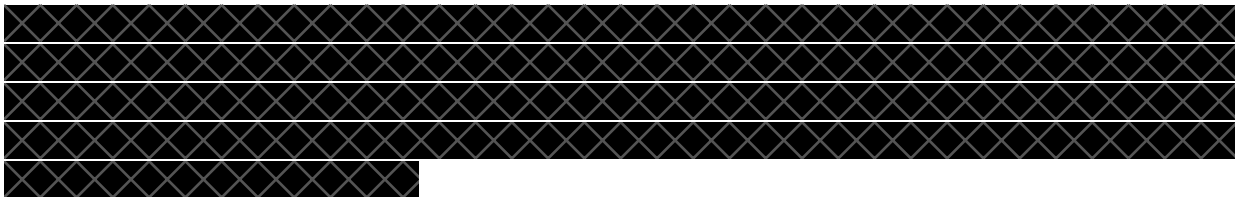




1.1 – DESCRIZIONE

QUADRO RIASSUNTIVO



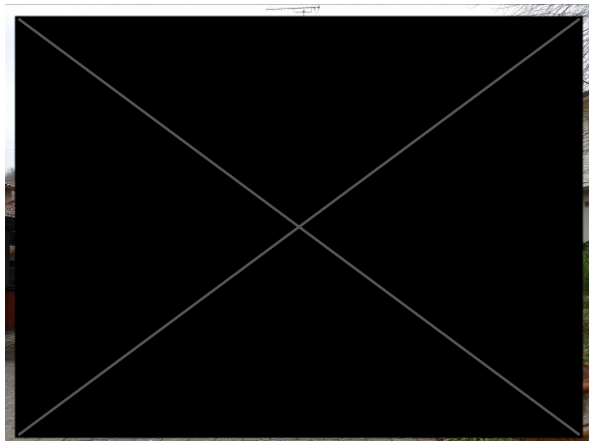




Fotografia n. 5



Fotografia n. 6



Fotografia n. 7



Foto di interni



Foto di interni



Foto di interni



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

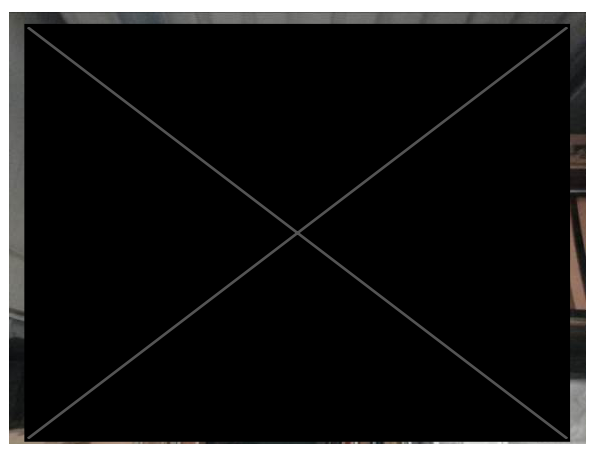
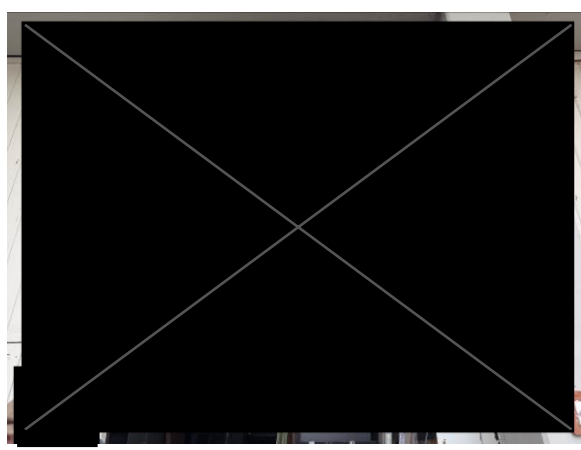
[Redacted text block]

Immobile A.2

[Redacted text block]

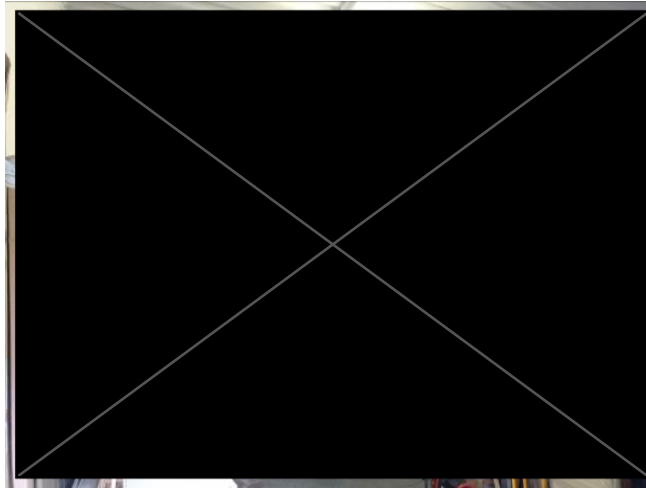
Immobile A.3

[Redacted text block]

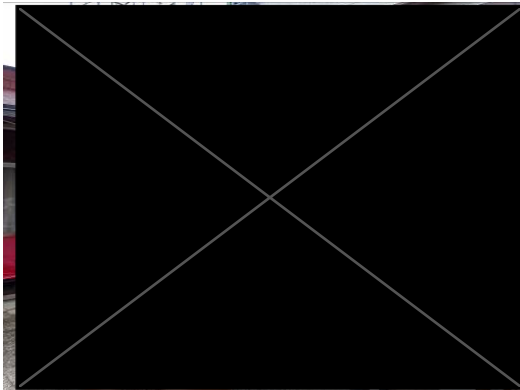


[Redacted text block]

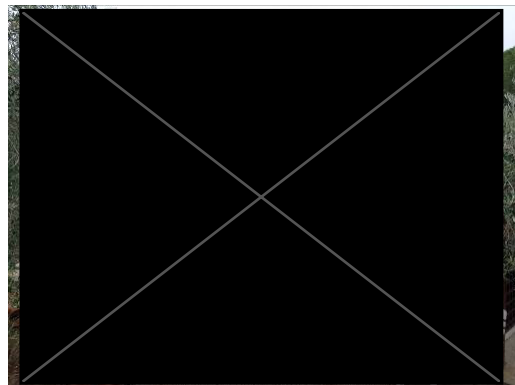




Fotografia n. 10



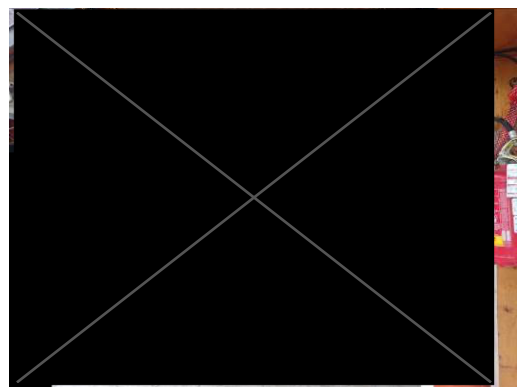
Fotografia n. 11



Fotografia n. 12

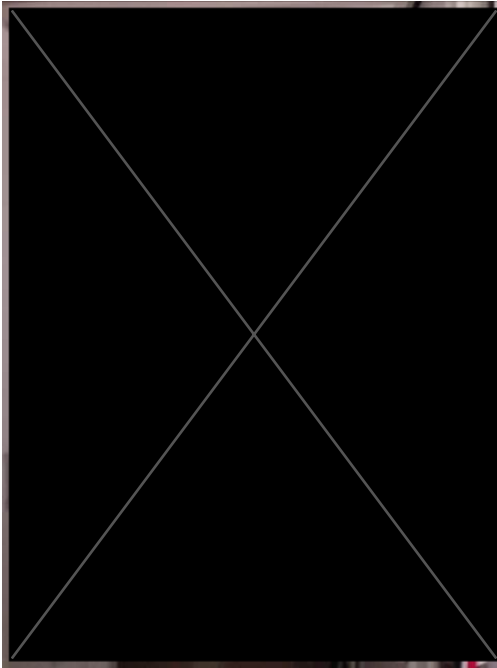


Fotografia n. 13

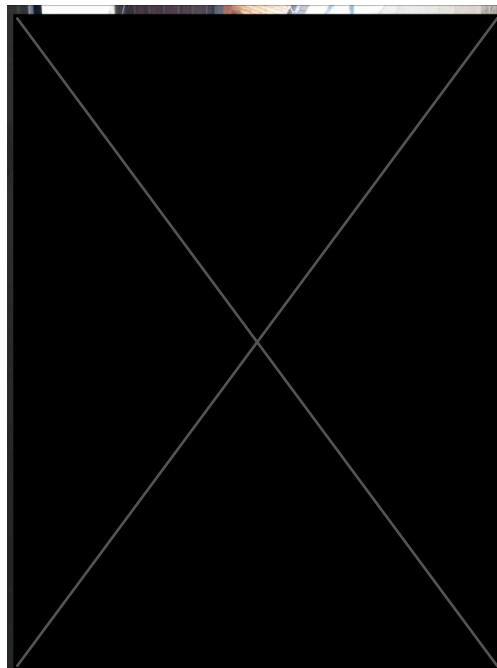


Fotografia n. 14





Fotografia n. 15



Fotografia n. 16

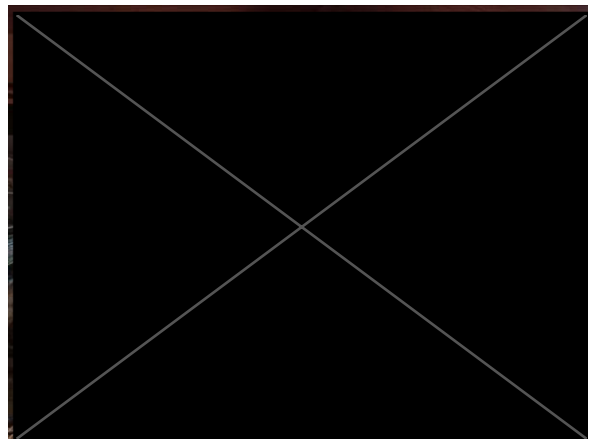
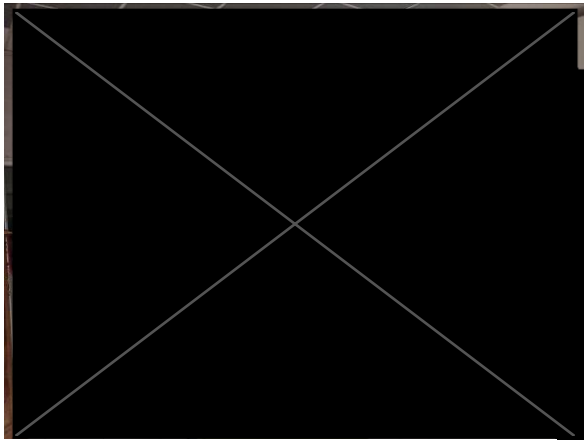


Foto di interni dei locali al primo piano (A3)



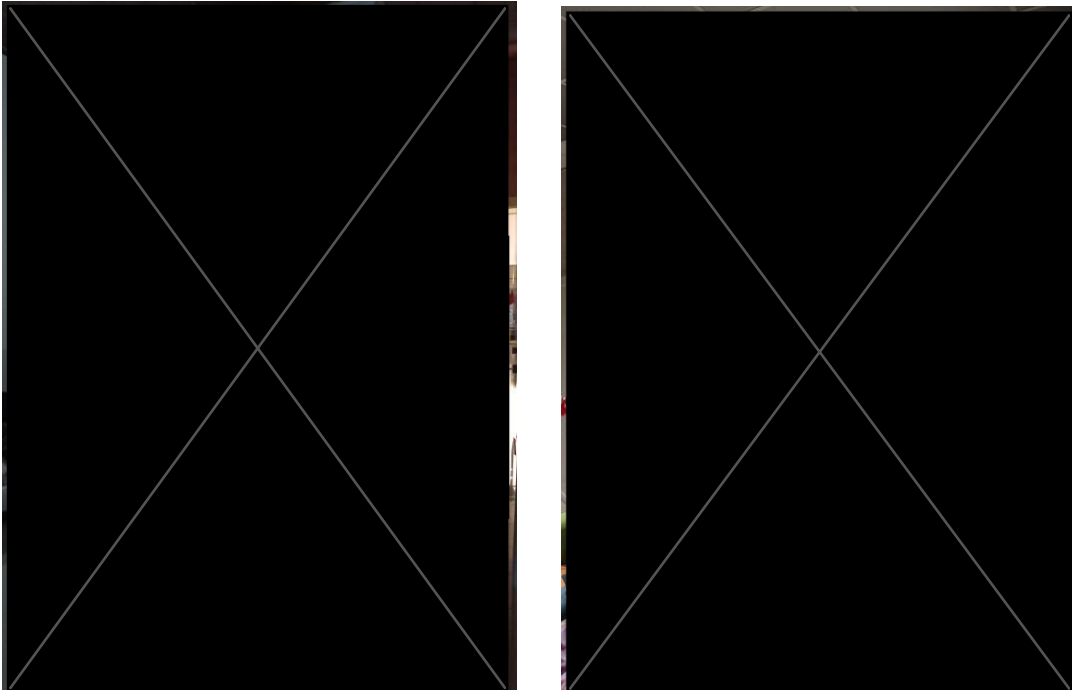
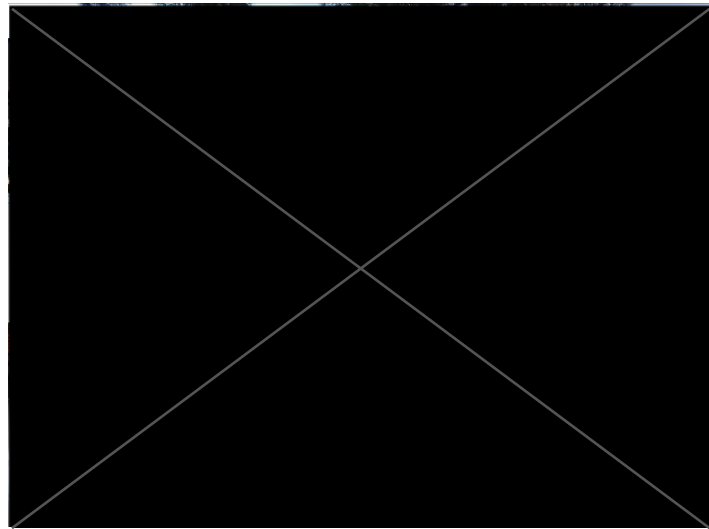
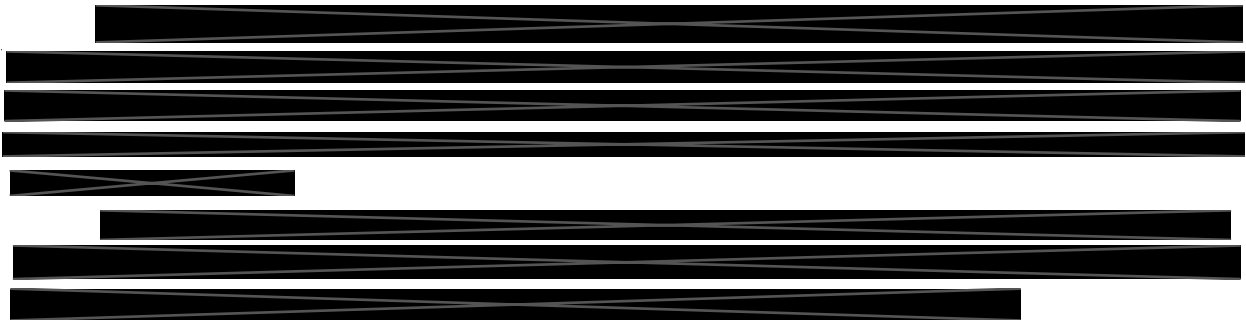


Foto di interni dei locali al primo piano (A3)



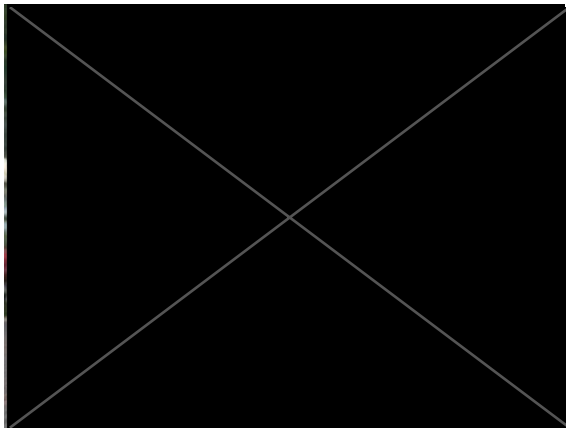
Fotografia n. 17



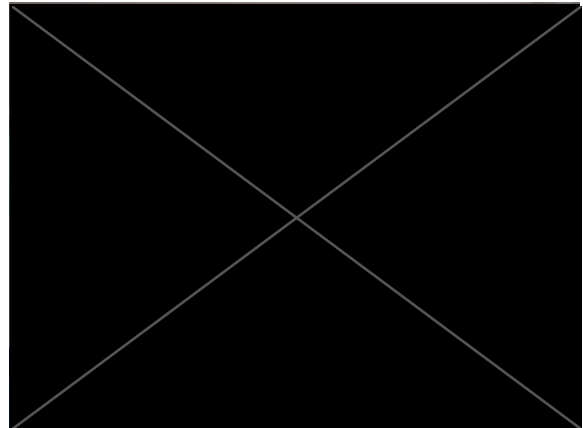
[REDACTED]

Immobile A.4

[REDACTED]



Fotografia n. 18



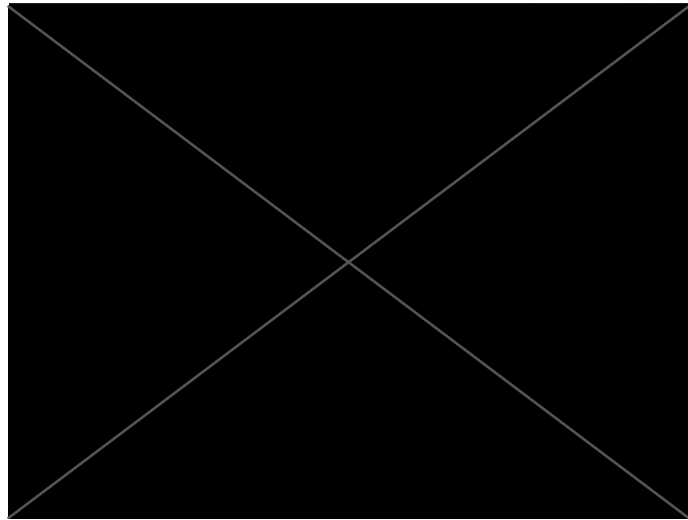
Fotografia n. 19

[REDACTED]

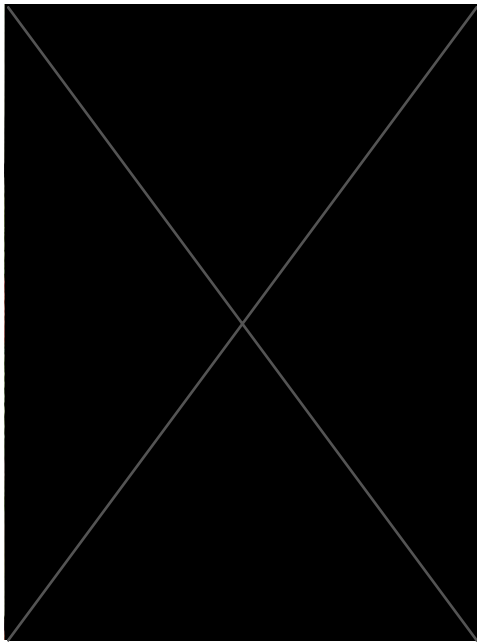
Immobile A.5

[REDACTED]

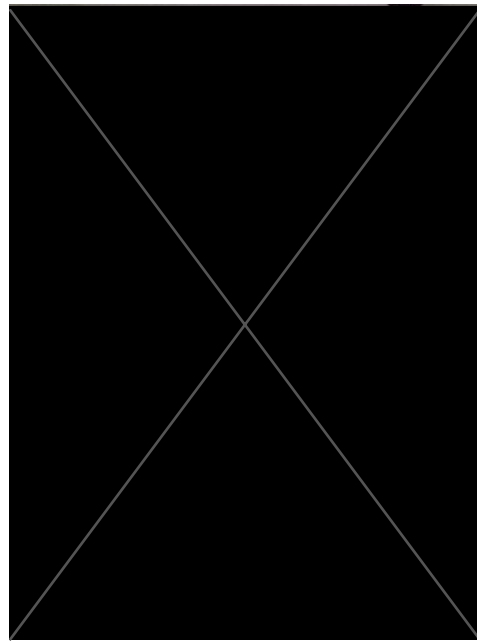




Fotografia n. 20

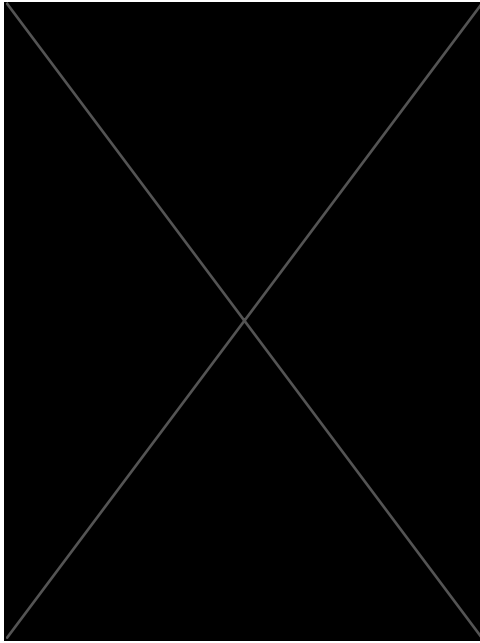


Fotografia n. 21

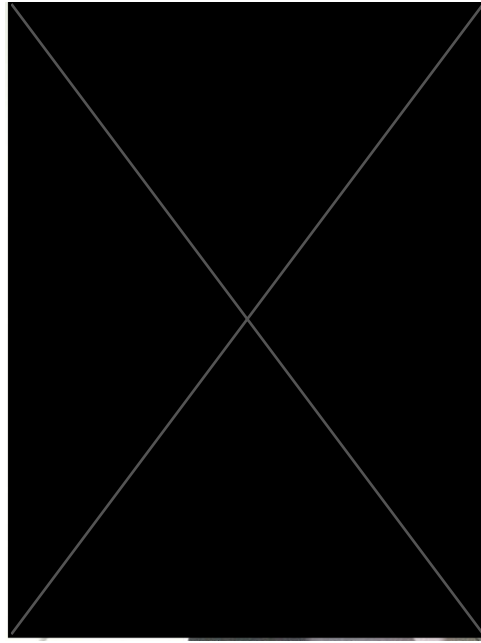


Fotografia n. 22





Fotografia n. 23



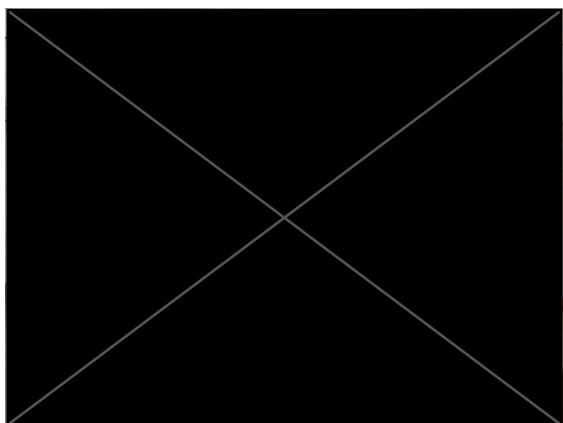
Fotografia n. 24

[REDACTED]

Immobile A.6

[REDACTED]





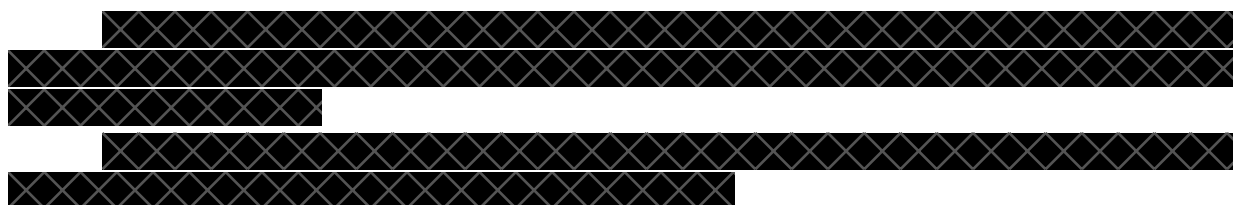
Fotografia n. 25



Fotografia n. 26



Immobile A.7



Immobile B.1

Trattasi di un capannone con struttura leggera in ferro e legno, seminterrato che comprende a monte un piccolo scoperto. A monte il capannone è dotato di una pensilina a sbalzo su tutta la sua lunghezza. Internamente è utilizzato come laboratorio e deposito.



Fotografia n. 27



Fotografia n. 28





Fotografia n. 29



Fotografia n. 30



Fotografia n. 31



Fotografia n. 32



Fotografia n. 33



Fotografia n. 34

Attualmente l'immobile è locato [REDAZIONE]
 Dai grafici allegati alle autorizzazione e alla domanda di sanatoria non risultano riportate le tettoie a sbalzo mostrate nelle fotografie sopra riportate.
 A catasto è stato censito al foglio 9 con il mappale 227 del Comune di Montelabbate,



Categoria D/1, Rendita Catastale Euro 1807,60.

L'immobile è stato oggetto di domanda di condono in corso di definizione. Il tecnico incaricato ha già depositato il certificato di idoneità statica/sismica.

2 - RILIEVO

Sono state effettuate misure a campione rilevando misure differenti da quelle indicate nella domanda di sanatoria che potrebbero superare anche le tolleranze di cui all'art. 34bis del TU 380/2001 ma che non inficiano la domanda di sanatoria. Sono state individuate opere non meglio descritte negli atti autorizzativi e nelle domande di condono in parte sanabili ed altre opere accessorie da demolire e/o ripristinare. Sentita l'Amministrazione Comunale, oltre al pagamento degli oneri debbono essere completate le pratiche di condono tra cui un rilievo, i certificati di idoneità statica e sismica, l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

3 - STATO DI MANUTENZIONE

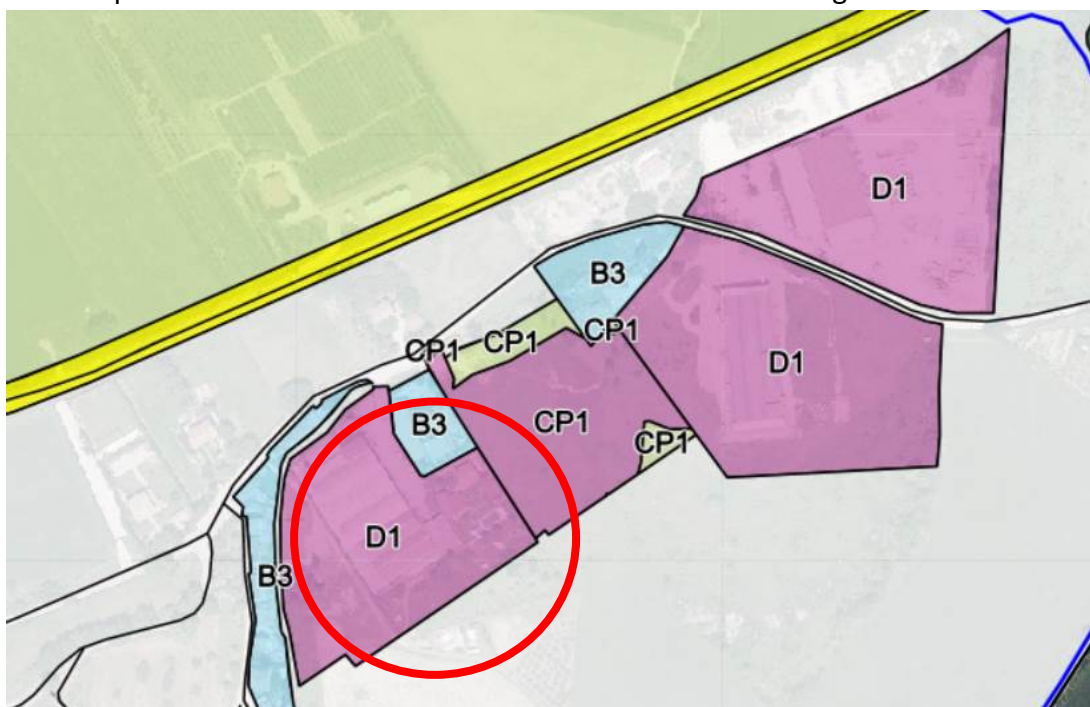
Lo stato di manutenzione risulta in discreto stato di manutenzione con alcuni difetti tipici dei sistemi costruttivi adottati.

4 - CLASSE ENERGETICA:

Non è stato reperito l'APE

5 - URBANISTICA/EDILIZIA:

Il complesso ricade in area classificata "Produttiva D1" dal vigente PRG.

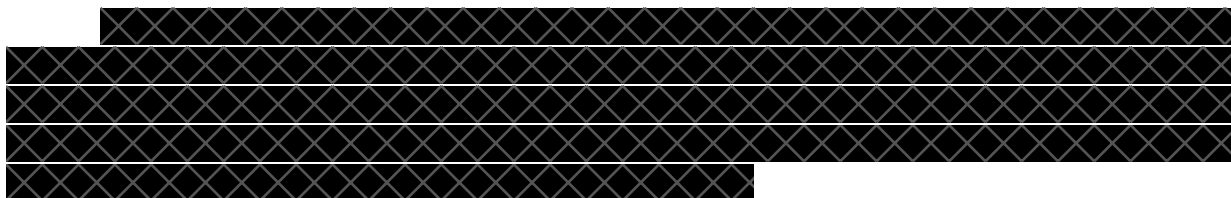


Estratto del PRG



Il complesso immobiliare è stato realizzato con i seguenti atti autorizzativi e secondo la richiesta di condono edilizio (Vedi allegato 4):

- LICENZA N. 225 DEL 02/04/1973 RILASCIATA [REDACTED] E VOLTURATA A [REDACTED] IL 25/09/1973 (ampliamento di un laboratorio artigiano)
- ABITABILITA' DELLA LICENZA N. 225 (PRATICA N. 225 DEL 15/04/1975)
- CONCESSIONE N. 92 DEL 20/09/1988 – PRATICA N. 2215/1988 (costruzione garage interrato)
- CONCESSIONE N. 56 DEL 12/09/1989 – PRATICA N. 2356/1989 (ampliamento laboratorio artigiano – costruzione uffici su garage interrati)
- CONCESSIONE N. 40 DEL 20/04/1991 – PRATICA N. 2645/1991 (variante al progetto di ampliamento di laboratorio artigianale di cui alla concessione n. 56 del 12/09/1989)
- CONCESSIONE N. 58 DEL 26/11/1992 – PRATICA N. 2937/1992 (ampliamento al laboratorio artigiano, costruzione tendone e pensilina con modifiche prospettiche)
- DOMANDA DI AGIBILITA' DEL 11/01/1994 PER LE PRATICHE N. 2215 – 2356 – 2645 – 2937 E RILASCIO PROT.N.3134 DEL 06/05/1994
- CONDONO N. PROGRESSIVO 0475525410/1 PROT. 1409 DEL 19/03/1986 (opere ad uso non residenziale)
- CONDONO N. PROGRESSIVO 0475525410/2 PROT. 1409 DEL 19/03/1986 (opere ad uso non residenziale)
- CONDONO N. PROGRESSIVO 0475525410/3 PROT. 1409 DEL 19/03/1986 (opere ad uso non residenziale)
- CONDONO N. PROGRESSIVO 0475525410/4 PROT. 1409 DEL 19/03/1986 (opere ad uso non residenziale)
- CONDONO N. PROGRESSIVO 0475525410/5 PROT. 1409 DEL 19/03/1986 (opere ad uso non residenziale)
- CONDONO N. PROGRESSIVO 0475525410/6 PROT. 1409 DEL 19/03/1986 (opere ad uso non residenziale)
- CONDONO N. PROGRESSIVO 0475525410 PROT. 1409 DEL 19/03/1986 (opere ad uso residenziale)
- CONDONO N. PROGRESSIVO 0475525410/1 PROT. 1409 DEL 19/03/1986 (opere ad uso residenziale)
- CONDONO N. 94/2004 (cambio destinazione d'uso di vano da garage a negozio con frazionamento)
- ART. 26 L.47/85 – N. 210/26 DEL 25/03/1994



6 - CONSISTENZA:

 Criterio adottato per la misurazione consistenza reale:

 Per il computo della superficie convenzionale commerciale (vendibile) si determina la somma delle superfici coperte, compreso le chiusure perimetrali considerate a metà solo se



confinanti con altre proprietà esclusive sia della abitazione principale sia delle superfici accessorie ad uso esclusivo compreso le eventuali pertinenze scoperte valutate con i criteri OMI.

Nel caso specifico, per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo delle superfici è effettuato con i criteri seguenti:

a - 100% delle superfici calpestabili;

b - 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm.50;

c - 50% delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25;

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi;

- 33% delle logge;

- 10% del cortile esclusivi.

Inoltre, al fine di tener conto delle diverse caratteristiche costruttive dei beni oggetto di stima è stato introdotto per la determinazione della superficie convenzionale vendibile (S.U. ragguagliata) dei "coefficienti di riduzione ψ " rispetto alla normale costruzione in conglomerato cementizio armato completato con le caratteristiche richieste dalle attuali normative.

Detti coefficienti in quanto tendono a rendere più o meno apprezzabile l'una proprietà rispetto all'altra costituiscono il punto differenziante delle valutazioni.

Nel caso in esame sono stati usati coefficienti in base non solo alla vetustà, anche del sistema costruttivo adottato e dalle caratteristiche igienico sanitarie previste nei singoli corpi.

La consistenza dell'edificio in esame e pertinenze accessorie, che costituirà la base per la valutazione, è stata determinata sulla scorta della documentazione tecnica reperita presso i pubblici uffici e sulla base delle misurazioni più significative eseguite in loco nel corso delle operazioni peritali.

7 - VALUTAZIONE:

Considerate le caratteristiche del complesso immobiliare, le parti in comune tra i vari corpi descritti sopra, le connessioni degli impianti, le servitù che nascerebbero nella ipotesi di dividere in lotti in funzione della individuazione catastale, tutto ciò considerato, il sottoscritto non ritiene che sia possibile dividere i lotti in funzione delle singole proprietà ma realizzare tre lotti in funzione della destinazione, dalle caratteristiche costruttive e funzionali e precisamente:

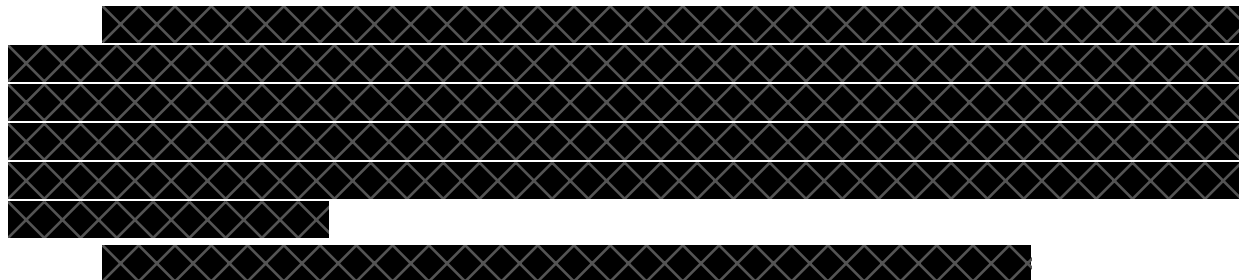
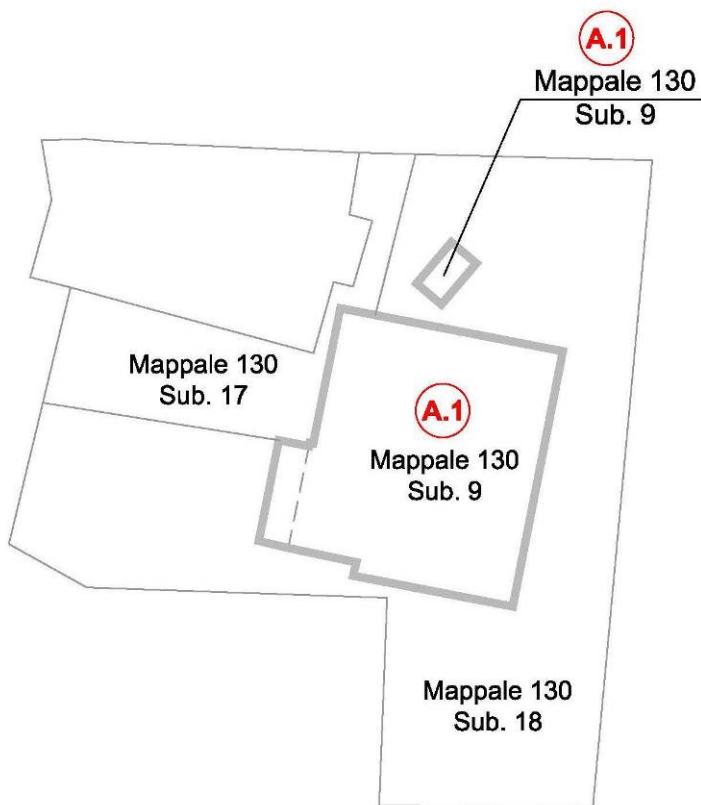
[REDACTED]





Lotto n. 3 costituito dal complesso degli edifici produttivi su un piano contrassegnati dalle lettere A.5, A.8 e B.1 compresa la comproprietà per 1/3 del terreno censito con il mappale n. 225.

7.1 LOTTO N. 1 –





Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1650	L	3,2	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	990	1200	L	2,7	3,6	L
Box	NORMALE	495	690	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1550	2200	L	3,5	4,6	L



7.1.1 - VALORE DI STIMA

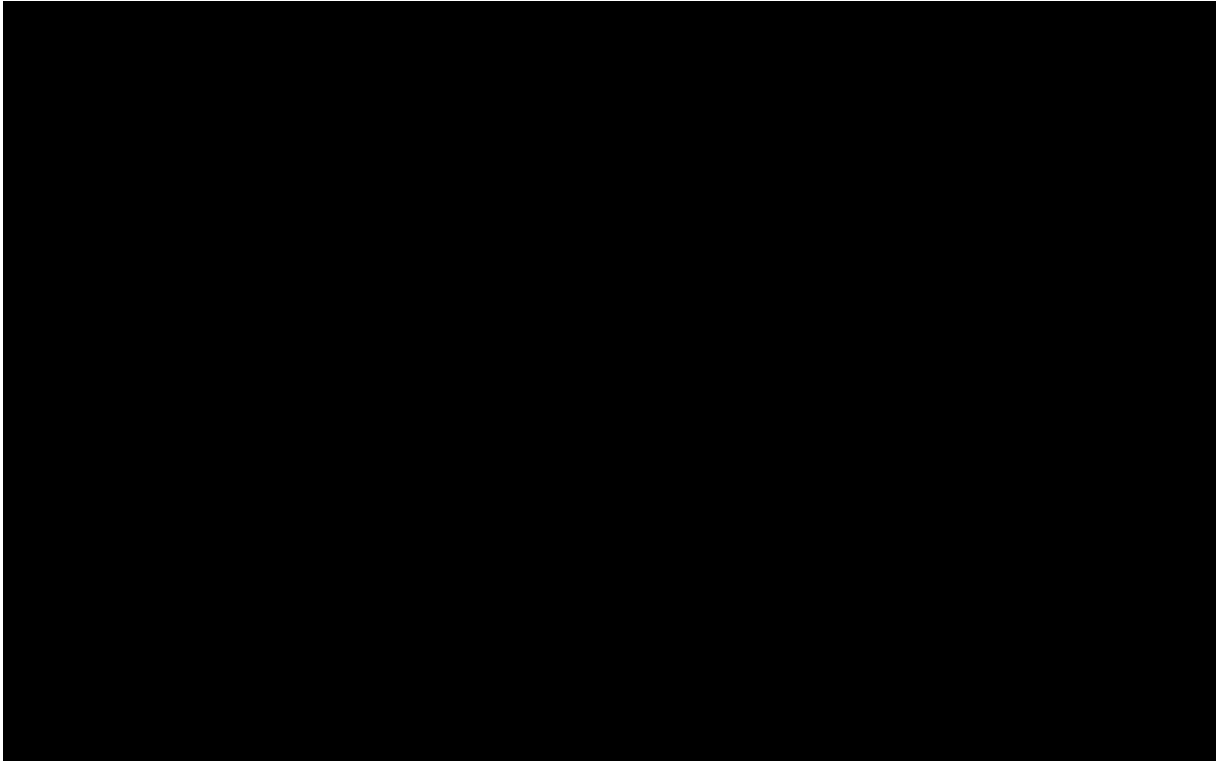
Il valore viene determinato detraendo dal “valore normale” di beni simili in ottimo stato il costo delle opere necessarie per ripristinarlo e dotarlo dei servizi essenziali al suo funzionamento ed infine detraendo la vetustà.

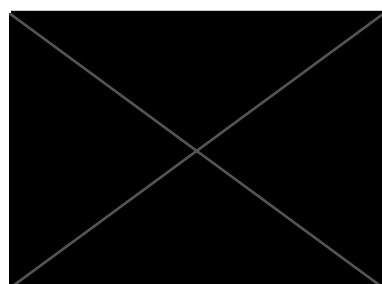
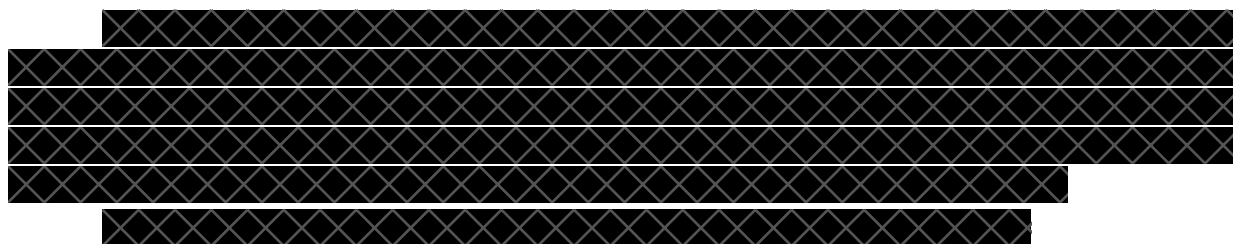
Nella ipotesi di immobile realizzato a regola d’arte, completo di tutti i dati identificativi di cui al Manuale OMI, secondo quanto disposto al punto 1.4 del “Provvedimento Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007”, il valore si ottiene adottando il moltiplicatore di 1,3 al valore medio determinato dall’Osservatorio immobiliare, per poi ridurre il valore in base alla vetustà.

In funzione delle caratteristiche costruttive, della destinazione, del volume utile si ritiene di adottare diversi coefficienti riduttivi rispetto alla abitazione posta al primo piano e precisamente:

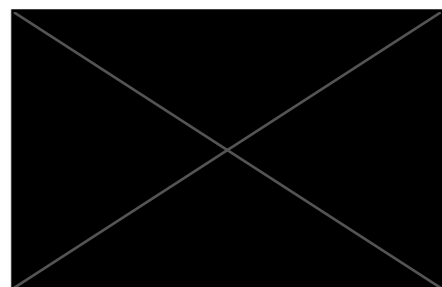


LOTTO N. 1





Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	OTTIMO	365	500	L	0,9	1,4	L
Capannoni tipici	Normale	250	400	L	0,8	1,2	L



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	710	1000	L	4,5	6,1	L



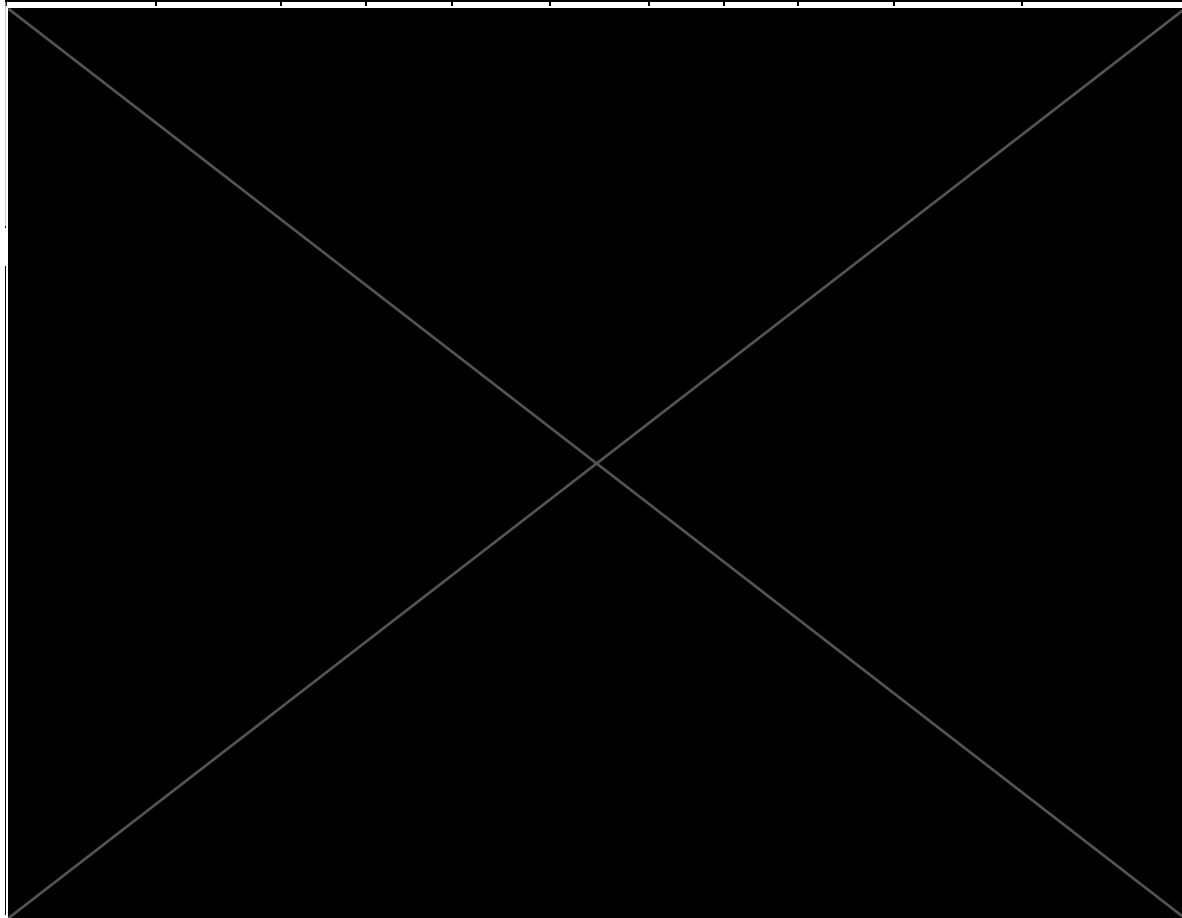
[REDACTED]

[REDACTED]

7.2.1 - VALORE DI STIMA

[REDACTED]

LOTTO N.2



conto dello stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato nelle parti comuni e private, dell'attuale situazione di mercato delle compravendite, considerate le generiche valutazioni dell'OMI ed i prezzi offerti dalle agenzie immobiliari, il sottoscritto ritiene attendibili le informazioni assunte presso professionisti che operano nella zona.

Ciò premesso la stima si basa sul metodo comparativo e precisamente:

Fonti indirette: AGENZIA DEL TERRITORIO

I valori di riferimento sono quelli dell'osservatorio immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PESARO

Comune: MONTELABBATE

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	OTTIMO	365	500	L	0,9	1,4	L
Capannoni tipici	Normale	250	400	L	0,8	1,2	L

Valore medio: $(250 + 400) / 2 = 325,00 \text{ €/mq}$

Valore a nuovo $(325,00 \text{ €} \times 1,3) = 422,50 \text{ €/mq}$

Fonti dirette: Nella fase di indagine di mercato non sono state accertate informazioni su compravendite di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.

7.3.1 - VALORE DI STIMA

Il valore viene determinato detraendo dal "valore normale" di beni simili in ottimo stato il costo delle opere necessarie per ripristinarlo e dotarlo dei servizi essenziali al suo funzionamento ed infine detraendo la vetustà.

Nella ipotesi di immobile realizzato a regola d'arte, completo di tutti i dati identificativi di cui al Manuale OMI, secondo quanto disposto al punto 1.4 del "Provvedimento Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007", il valore si ottiene adottando il moltiplicatore di 1,3 al valore medio determinato dall'Osservatorio immobiliare, per poi ridurre il valore in base alla vetustà.



In funzione delle caratteristiche costruttive, della destinazione, del volume utile si ritiene di adottare diversi coefficienti riduttivi rispetto alla abitazione posta al primo piano e precisamente:

LOTTO N. 3

Descrizione	Catasto	Dim. 1	Dim. 2	Sup. [m ²]	Sup. [m ²]	ψ Coeff. Tip. Cost.	Coeff. Vetustà	Sup. [m ²]	V _{unitario} a nuovo [€/m ²]	Valore [€]
A.5	228 sub 3p	14,60	40,20		586,92	0,80	0,45	258,24		
A.6	228 sub 3p	14,60	11,10		162,06	0,50	0,3	56,72		
A.6	228 sub 4	14,60	39,60		578,16	0,80	0,3	323,77		
B.1	227	14,60	11,10	162,06						
		5,40	24,00	129,6						
		9,50	28,20	<u>267,9</u>						
					559,56	0,50	0,3	195,85		
								834,58	€ 422,50	€ 352.610,05

Tale valore, essendo stato determinato con riferimento ai valori dell’Agenzia delle Entrate e pertanto comprensivo della quota di 1/3 del valore del terreno, individuato con il mappale 225, e classificato come corte comune stimato in € 17.600,00.

A tale valore vanno sottratte le spese per la sanatoria edilizia (come stabilite provvisoriamente dal Comune di Montelabbate che dovrà essere confermata con l’atto definitivo della sanatoria) pari a € **22.106,68**, le spese tecniche per le richieste di integrazioni e precisamente:

- Elaborati grafici a firma di un tecnico abilitato
- Certificato di collaudo e/o verifica idoneità statica e sismica
- Dichiarazione di conformità degli impianti compreso impianto fognario e/o di scarico
- Diritti di segreteria ed oneri di legge

Vanno inoltre aggiunte le spese per sanare le ulteriori difformità edilizie che si stimano pari ad **Euro 7.500,00** compreso le eventuali demolizioni di quelle non sanabili.

Nella stima non sono comprese le spese di ripristino del fabbricato e la rimozione di tutti gli arredi e soppalchi interni che dovranno essere a carico dell’inquilino.

7.3.2 - GIUDIZIO DI STIMA LOTTO N. 3

Il sottoscritto Fulvi ing. Franco, in base all’incarico ricevuto, tenendo conto delle caratteristiche posizionali ed intrinseche dell’immobile, ovvero le caratteristiche che lo hanno



