

Geom. Monica Andreuccioli
Via Ripe n°96
Comune di Montelabbate (PU)
monica.andreuccioli@libero.it
monica.andreuccioli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO ESECUZIONE IMMOBILIARE N°163/2023

CREDITORE PROCEDENTE:

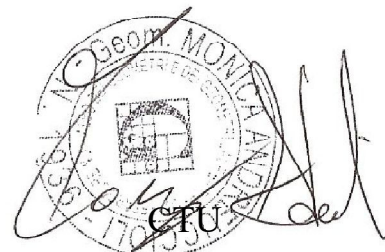
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PERIZIA ESTIMATIVA

Montelabbate, 24/07/2024.
09/12/2024.
02/04/2025.

The image shows a circular professional seal of the Geometric Institute of Pesaro. The seal contains the text "Geom. MONICA ANDREUCCIOLI" and "PESARO". Overlaid on the seal is a handwritten signature in black ink.

Geom. Monica Andreuccioli



LOTTO 12

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.

Il Lotto 12 è composto da area urbana situata al piano terra di un fabbricato plurifamiliare sito in via XXIV Maggio nel Comune di Pesaro (PU).

L'immobile è individuato catastalmente al Catasto Fabbricati:

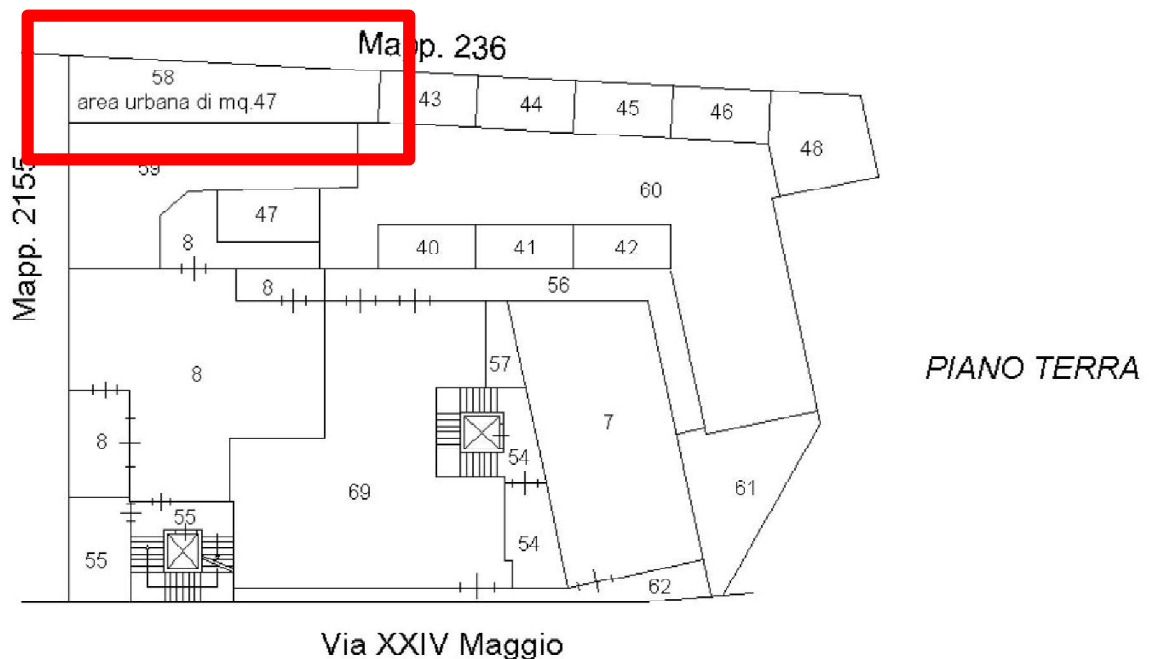
- Foglio n°28 mappale 227 sub 58 Categoria F/1, via XXIV Maggio n°snc piano terra. Interamente di Proprietà 1/1 della Ditta [REDACTED].

Urbanisticamente in base al PRG Vigente del Comune di Pesaro (PU) rientra nella "Zona B Sub-Sistema RI" delle NTA.

L'immobile confina:

- Nord: Strada 28 Mappale 227 sub 59;
- Sud: Foglio 28 Mappale 236;
- Est: Foglio 28 Mappale 2155;
- Ovest: Foglio 28 Mappale 227 sub 43.

La vendita consiste di Lotto n°12.



2. DESCRIZIONE DEL BENE.

Il complesso immobiliare si trova in via XXIV Maggio n°109 Comune di Pesaro (PU), dista dal Centro Storico di Pesaro 500mt ed a 350mt dalla Stazione Ferroviaria. Il bene oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato residenziale/commerciale costituito da due corpi di fabbrica.

L'intero complesso edilizio è disposto su quattro livelli fuori terra destinati alle abitazioni e servizi commerciali ed un livello interrato destinato a garage.

Il piano terra arretrato rispetto ai piani superiori per permettere l'ingresso indipendente alle attività commerciali; mediante a vani scala interni ed ascensore si accede al piano primo, al piano secondo e terzo destinato ad unità abitative. Inoltre, ad uso comune delle unità abitative è presente l'impianto fotovoltaico e collettori solari posti in copertura piana.

La struttura dell'immobile è intelaiata, costituita da pilastri e travi in c.a. ed i solai in latero-cemento; muri perimetrali di tamponamento in laterizio ed isolamento "cappotto", le finiture esterne dell'immobile sono in parte intonacate e in parte rivestite in piastrelle in gres.

La delimitazione di confine del fabbricato sul lato ovest e lato sud è presente un muretto di confine in c.a., l'ingresso delle pertinenze avviene mediante cancello pedonale ed un cancello carrabile automatizzato.

L'area urbana si trova all'interno del complesso immobiliare e delimitato da muretti in c.a. di confine di superficie 47mq; tale area è pavimentata in bitume e viene utilizzata dai condomini come parcheggio per le biciclette.

La vendita del presente immobile è esente IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

2BIS VERIFICA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA.

L'unità immobiliare non è stata realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

3. VERIFICA ANNO DI COSTRUZIONE.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pesaro, si è riscontrato che il fabbricato oggetto di pignoramento è derivato da una demolizione e ricostruzione di un immobile già esistente in data antecedente al 02 settembre 1967, in quanto si è riscontrato nella relazione tecnica, che il fabbricato risale in epoca antecedente alla Legge 1150/42.



La demolizione e ricostruzione di tale fabbricato è stata approvata con Permesso di Costruire n°684/07 – n°16648 del 12/08/2007 direttamente dalla Ditta “Edilt srl”, per cui l’anno di costruzione del fabbricato oggetto di pignormaento è successivo al 02 settembre 1967.

4. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA.

Conformità edilizia:

Per meglio accertarsi della Conformità Urbanistica la sottoscritta ha proceduto ad effettuare di ricerche approfondite presso i vari Enti.

- In data 06/03/2024 ho richiesto l’accesso agli atti dei documenti attestante la legittimazione dell’u.i. presso il Comune di Pesaro (PU). Nelle date 22/03/2024 – 26/03/2024 e 28/03/2024 mi sono recata presso l’Ufficio Accesso Atti Pratiche comunali per la visione delle pratiche interessate.

A seguito di ciò la legittimazione dell’immobile di interesse risulta:

- _ Condono Edilizio Prot. Generale n°54760 del 03/11/1986;
- _ Permesso di Costruire in Sanatoria n°12146/CD85 del 13/11/2006 Realizzazione di un locale magazzino in ampliamento a fabbricato preesistente, composto di solo piano terra con struttura mista in muratura c.a., Acciaio e legno e lastre di copertura in cemento-amianto;
- _ Permesso di Costruire n°684/07 – n°16648 del 12/08/2007 “Ristrutturazione mediante parziale demolizione e ricostruzione, comportante il cambio di destinazione d’uso e frazionamento, nonché realizzazione di piano interrato da destinare ad autorimesse e cantine del complesso edilizio”;
- _ Progetto di Massima Domanda n° 2008/1640 - Richiesta parere preventivo per intervento di ristrutturazione, mediante parziale demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma, comportante il cambio di destinazione d’uso e frazionamento, nonché realizzazione di piano interrato da destinare ad autorimessa e cambio (precedente riferimento:2007/1010);
- _ Permesso di costruire ai sensi della L.R. n°22/2009 – Piano Casa Pratica n°1519/2010, Realizzazione di un fabbricato costituito da n°12 unità immobiliari previa demolizione totale dell’edificio esistente;
- _ Permesso di Costruire oneroso n°324 del 29/06/2012 “Nuova Costruzione di un edificio a destinazione mista su quattro livelli fuori terra costituito da 14 alloggi, n°2 negozi e 4 uffici oltre a piano interrato a destinazione garage (n°13 box auto) e cantine, previa demolizione con ampliamento di fabbricato



esistente a destinazione commerciale/artigianale, in applicazione dell'art. 2 della L.R. 22_2009 e smi nel rispetto del Protocollo Itaca Marche Sintetico, sistemazione dello scoperto modifica dei passi carrai e pedonali”;

_ Denuncia Sismica n°1327/12 Cod. NIQ – Costruzione di fabbricato residenziale e commerciale;

_ 1° Variante P.C. n°385 del 03/12/2014 - “Nuova Costruzione di un edificio a destinazione mista su quattro livelli fuori terra costituito da 14 alloggi, n°2 negozi e 4 uffici oltre a piano interrato a destinazione garage (n°13 box auto) e cantine, previa demolizione con ampliamento di fabbricato esistente a destinazione commerciale/artigianale, in applicazione dell'art. 2 della L.R. 22_2009 e smi nel rispetto del Protocollo Itaca Marche Sintetico, sistemazione dello scoperto modifica dei passi carrai e pedonali 1° Variante al Permesso di Costruire n°324 del 29/06/2012 consistente in modifiche plano-volumetriche, alla destinazione delle u.i., allo scoperto (precedente riferimento: 2011/2368)”;

_ Fine lavori in data 24/11/2016 – Prot. 0113841 del 25/11/2016.

_ LAVORI DI: opere interne relative alla realizzazione di un centro estetico. Completamento lavori di cui al PDC n. 113 del 9/04/2015 (precedente riferimento: 2015/165) Pratica SUAP: 2019/619/SUAP.

A seguito del reperimento della documentazione consegnatami dal Comune di Pesaro (PU) nelle date 22/03/2024 – 26/03/2024 e 28/03/2024, la sottoscritta in data 17/05/2024 ha effettuato il sopralluogo per la verifica della conformità urbanistica.

Dal rilievo effettuato la distribuzione interna corrisponde a quello riportato nell'ultima pratica visionata in Comune.

5. INDIVIDUAZIONE UNITA' IMMOBILIARE.

L'immobile oggetto di esecuzione è relativo ad area urbana quindi si è proceduto con la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica, di cui si allega.

6. INDIVIDUAZIONE CATASTALE.

Conformità catastale:

Gli immobili sono così accatastrati, come riportati nella visura storica allegata:

Foglio n°28 mappale 227 sub 58

- Anno 2015: Foglio 28 Particella 227 Sub 58 Categoria F/1

[REDACTED]
[REDACTED];



- Anno 2022: Foglio 28 Particella 227 Sub 58 Categoria F/1 [REDACTED]

L'immobile è individuato catastalmente al Catasto Fabbricati:

- Foglio n°28 mappale 227 sub 58 Categoria F/1 Consistenza 47mq, via XXIV Maggio n°snc piano terra. Interamente di Proprietà 1/1 della [REDACTED]

7. TITOLARITA'

Visionando i documenti dell'Agenzia dell'Entrate Territoriale al momento dell'atto di pignoramento depositato in data 20/10/2023 il proprietario è unico ed è la Ditta

[REDACTED]

In fase di redazione della presente perizia la proprietà, mediante Atto del

[REDACTED]

8. CRONISTORIA DEL BENE IMMOBILE.

Si riporta tutta la ricostruzione storica dell'immobile dei vent'anni antecedenti al pignoramento.

- **Anno 2023:** *Trascrizione del 21/12/2023* – [REDACTED]

- **Anno 2020:** *Pignoramento immobiliare n°* [REDACTED]



- Anno 2020: Ipoteca Giudiziaria n°

[REDACTED]

- Anno 2017: Ipoteca Volontaria n°

[REDACTED]

- Anno 2016: Ipoteca Volontaria n°

[REDACTED]

- Anno 2015: Ipoteca Volontaria n°

[REDACTED]

- Anno 2014: Ipoteca Volontaria n°

[REDACTED]

- Anno 2012: Ipoteca Volontaria n°

[REDACTED]



- [REDACTED]
- **Anno 2012:** *Trascrizione – atto notarile pubblico di Permuta a rogito* [REDACTED]

- [REDACTED];
- **Ante Ventennio,** *già di proprietà della parte venditrice,* [REDACTED]
- [REDACTED]

Il bene pignorato fa parte di un Condominio, e viene richiesto all'Amministratore di Condominio le Tabelle Millesimali, le quali vengono allegate alla presente perizia.

9. METODOLOGIA DI VALUTAZIONE.

9.1 Valutazione

Il valore che verrà attribuito all'area si baserà:

- su valori di mercato simili della zona e di recente transazioni;
- da valutazioni immobiliari attuali con caratteristiche simili;
- da tabelle di calcolo Aree fabbricabili anno 2022 del Comune di Pesaro zona residenziale Loc. Centro riporta il valore di 1.113,60€/mq.

A seguito di ciò si eseguono le successive valutazioni per stimare al meglio il valore dell'area:

- Considerato che l'immobile è situato a circa 0,500km dal Centro di Pesaro;
- Considerato che l'immobile è situato a circa 0,350km dalla Stazione Ferroviaria;
- Considerato che si trova in un'area residenziale con tutte le necessità/servizi (pubblici servizi, esercizi privati);
- Considerato che si trova in ottime condizioni;
- Considerato che viene utilizzato dal condominio.

Per le considerazioni sopra riportate si determina che il valore dell'area urbana è di 111,36€/mq.

9.2 Calcolo Superficie commerciale



Si determina la superficie commerciale dell'immobile:

- Area Urbana	100%	<u>47,00mq</u>
	Superficie commerciale	47,00mq

9.3 Valore dell'immobile:

Valore di mercato dell'immobile allo stato attuale:

$$47,00mq \times 111,36€ = 5.233,92€$$

**Il valore finale dell'immobile è di 5.233,92€ che viene arrotondato a
5.300,00€**

10. DIVISIONE DELL'IMMOBILIE.

L'unità immobiliare oggetto di vendita formerà n°12 lotto di 15, i confini rimarranno quelli nominati in precedenza.

11. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.

Per accedere all'unità immobiliare è stato effettuato un primo accesso formale in data 08/04/2024 insieme al delegato del Curatore, con invio da parte del Curatore stesso la comunicazione del sopralluogo al debitore.

In data 08/04/2024 il debitore non era presente, pur essendo al piano terra non si è riuscito a procedere alla visione del bene in quanto è presente un cancello carrabile automatizzato.

A seguito di ricerca presso l'Agenzia del Territorio – Pesaro si evince che l'immobile non risulta nessun tipo di contratto in essere.

Per accedere all'unità immobiliare è stato effettuato un secondo accesso formale in data 17/05/2024 insieme al Curatore, si è constatato che il bene è utilizzato per la destinazione denunciata presso gli Enti preposti.

L'immobile non ha spese condominiali ordinarie annue da come risulta dall'estratto conto dell'Amministrato di Condominio di cui si allega copia.

12. OGGETTO DI PUBBLICA UTILITA'.

L'immobile oggetto di pignoramento non rientra tra i beni di espropriazione per pubblica utilità.

13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Si allega documentazione fotografica con punti di scatto.



Geom. Monica Andreuccioli
Via Ripe n°96
Comune di Montelabbate (PU)
monica.andreuccioli@libero.it
monica.andreuccioli@geopec.it

14. RELAZIONE DESCRITTIVA.

Si allega relazione descrittiva riassuntiva dell'immobile.

15. RELAZIONE PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI.

Si allega Perizia di stima redatta in conformità alle direttive del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008).

16. DOCUMENTAZIONE.

La check list è stata presentata dal Custode.

