



TRIBUNALE DI PESARO



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 13/2025

Promossa da PURPLE SPV S.r.l. C.F. 04846340265

Contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U. Arch. Bellino Giuseppe



Il sottoscritto Arch. Bellino Giuseppe, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pesaro e Urbino al n° 515 è stato incaricato quale Consulente Tecnico d'Ufficio con nomina del 17.03.2025 con responsabilità di redigere una relazione di stima in merito ai quesiti posti in verbale di udienza ed inerenti la Procedura Esecutiva N. 13/2025 promossa da PURPLE SPV S.r.l. con sede a Conegliano (TV), Via vittorio Alfieri n. 1, C.F. 04846340265 contro \_\_\_\_\_, relativamente alle seguenti proprietà immobiliari per le quali si propongono i seguenti lotti di vendita:

- LOTTO A -

- piena proprietà di u.i. in Comune di Pesaro (PU) V.le dei Partigiani civ. \_\_\_\_\_ censita al N.C.E.U. Fg. \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_\_, Cat. A/10, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 71 m<sup>2</sup>, Rendita 1.346,66 €
- piena proprietà di u.i. in Comune di Pesaro (PU) Via Telesforo Bertozzini civ. 17 censita al N.C.E.U. Fg. \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_\_, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 12 m<sup>2</sup>, Rendita 30,99 €

- LOTTO B -

- piena proprietà di u.i. in Comune di Montelabbate (PU) Via Giacomo Brodolini civ. \_\_\_\_\_ censita al N.C.E.U. Fg. \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_\_, Cat. D/1, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita 3.548,06 €

- LOTTO C -

- piena proprietà di terreno in Comune di Montelabbate (PU) censito al N.C.T. Fg. \_\_\_\_\_, particella 857, Qualità Classe seminatoivo arboreo 1, Superficie 57 m<sup>2</sup>, Reddito domenicale 0,37 €, Reddito Agrario 0,26 €
- piena proprietà di terreno in Comune di Montelabbate (PU) censito al N.C.T. Fg. \_\_\_\_\_, particella 860, Qualità Classe seminatoivo arboreo 1, Superficie 890 m<sup>2</sup>, Reddito domenicale 5,75 €, Reddito Agrario 4,14 €
- piena proprietà di terreno in Comune di Montelabbate (PU) censito al N.C.T. Fg. \_\_\_\_\_, particella 950, Qualità Classe seminatoivo arboreo 1, Superficie 3695 m<sup>2</sup>, Reddito domenicale 23,85 €, Reddito Agrario 17,17 €

Per quanto sopra, la seguente relazione di perizia estimativa viene redatta presentando in ordine alfabetico i tre Lotti di vendita proposti.



- LOTTO A -



Punto 1 identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Dal sopralluogo effettuato in data 16.04.2025 e dai documenti catastali in Atti (Elaborato Planimetrico, Planimetria e Visura storica per immobile) ritirati presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino, Servizio Catasto, si riscontra per i beni oggetto della presente procedura quanto segue:

- unità immobiliare ubicata in Comune di Pesaro (PU), V.le dei Partigiani civ. , posta al piano primo di fabbricato a destinazione mista, commerciale, terziario e residenziale;
- distinta al N.C.E.U. di Pesaro al Fg. , particella , sub , Cat. A/10, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 71 m<sup>2</sup>, Rendita 1.346,66 €
- confini costituiti da vano scala condominiale (b.c.n.c. sub 126), sul lato nord da altra u.i. a destinazione ufficio (sub 85) sul lato sud da altra u.i. a destinazione residenziale (sub 147), entrambe di altra ditta.
- posto auto esclusivo ubicato all'interno della corte privata di pertinenza condominiale con accesso carrabile da Via Bertozzini al civico ;
- posto auto censito al N.C.E.U. Fg. , particella , sub , Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 12 m<sup>2</sup>, Rendita 30,99 €
- confini costituiti da spazio comune condominiale per la manovra dei veicoli (b.c.n.c. sub 129), sul lato nord da altro stallo auto (sub 79) sul lato sud da altro stallo auto (sub 81), entrambe di altra ditta.

Tale immobile è identificabile nei seguenti allegati:

- ALL.1a ESTRATTO DI MAPPA
- ALL.2a ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI
- ALL.3a VISURA STORICA PER IMMOBILE
- ALL.4a PLANIMETRIA CATASTALE



Punto 2 Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.

L'unità oggetto di esecuzione è posta al piano primo di un fabbricato a destinazione mista residenziale, commerciale e terziario ubicato in V.le dei Partigiani con ingresso comune al civ. 31 in posizione limitrofa al centro storico di Pesaro e prossimo alla zona mare.



L'unità immobiliare è composta da ingresso con funzione distributiva di 10,55 mq un ulteriore vano disimpegno di ca. 6,30 e due locali ufficio rispettivamente di 22,70 mq e di 14,15 mq entrambe finestrati e dai quali si accede ad una terrazza scoperta di 20,75 mq; completano l'unità un antibagno di 2,55 mq e un servizio igienico finestrato di 3,45 mq. Gli affacci sono rivolti verso sud ovest e godono di una buona illuminazione diretta.

L'immobile presenta le seguenti finiture: pavimentazione generale ed i rivestimenti bagno in ceramica bicottura 20x20 cm con battiscopa in legno a tinta chiara tipo ciliegio; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a civile. I serramenti esterni sono in alluminio a profilo freddo con vetro camera e canalina fredda e non prevedono alcun sistema di oscuramento. Le porte interne sono in tamburato di legno impiallacciato con laminato colore bianco, le maniglie in nylon nero.

L'immobile gode di utenze autonome sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria con una caldaia murale posta nell'antibagno per la quale non è stato possibile visionare il libretto di manutenzione.

Originariamente i locali erano serviti da un impianto a fan-coil per la climatizzazione estiva ed invernale, tale impianto è stato abbandonato (ma non rimosso) per sostituirlo con due climatizzatori mono split con unità esterna collocata sulla terrazza esclusiva al piano.

Dal punto di vista manutentivo l'immobile si presenta in normali condizioni d'uso fatta eccezione per la sovrapposizione degli impianti meccanici sopra descritti e per la presenza di alcune evidenti fessurazioni presenti sulle pareti leggere divisorie tra i due uffici e in alcuni punti del solaio a soffitto dovuti certamente agli ultimi eventi sismici registrati a Pesaro.

Gli esterni presentano le seguenti caratteristiche: facciate principali rivestite con piastrelle in gres di medio formato e altre intonacate e tinteggiate con vernice in spessore "tipo lamato" in colore chiaro; la scala di ingresso e gli spazi condominiali presentano qualche lesione come quelle riscontrate all'interno dell'unità oggetto di esecuzione.

Il posto auto esclusivo censito al sub 80 è collocato all'interno di corte pertinenziale condominiale con ingresso carrabile da Via Telesforo Bertozzini civ. 17 protetto da cancello dotato di apertura automatica e con accesso pedonale da V.le dei Partigiani al civico 31, anch'esso protetto da cancello e recinzione in ferro zincati a caldo. La corte è pavimentata con autobloccanti e servita da camminamenti in piastrelle tipo klinker.

Per ciò che riguarda l'Imposta sul Valore Aggiunto, IVA, la vendita non è soggetta ad IVA.

L'unità immobiliare sopra descritta è rappresentata nei seguenti allegati:

ALL.5a RILIEVO PLANIMETRICO

ALL.6a RILIEVO IMPIANTI E SUPERFICI COMMERCIALI

ALL.7a DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Punto 2 bis *verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1co. 376 della legge n. 178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblicata convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalando al custode perché provveda agli accertamenti indicati.*

L'immobile oggetto di esecuzione non rientra nella casistica indicata in quesito ed è stato realizzato con intervento privato diretto da parte del soggetto a cui sono intestati i titoli edilizi abilitativi indicati al successivo punto 4.

Punto 3 *Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia possibile reperire la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985*



L'immobile oggetto di esecuzione non rientra nella casistica indicata in quesito.  
I lavori sono iniziati nell'anno 1992 con riferimento alla Concessione Edilizia N. 316 del 30 giugno 1992

Punto 4 Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data del 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; eventuali difformità dalla stessa. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti si verifichi l'eventuale presentazione di istanza di condono.

La regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione è rimandata ai seguenti titoli edilizi:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 316 del 30/06/1992 rilasciata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in qualità di ditta proprietaria

CONCESSIONE EDILIZIA N. 567 del 20/12/1993 rilasciata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in qualità di ditta proprietaria, 1° Variante

ALL.8a CONCESSIONE EDILIZIA N. 224 del 30/5/1992 rilasciata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in qualità di ditta proprietaria, 2° Variante

ALL. 9a AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ N. 70 rilasciata il 5/09/1992

In sede di sopralluogo si è rilevato che la distribuzione dell'immobile oggetto di perizia non corrisponde in modo fedele a quanto indicato negli elaborati grafici del progetto urbanistico riferito alla C.E. 224 del 30/5/1992 2° Variante, né a quanto indicato nella planimetria catastale depositata agli Atti in data 27/6/1994 in occasione del primo accatastamento.

Si registra quindi la presenza di lievi difformità urbanistiche interne che si possono così riassumere:

- a) diversa posizione del muro divisorio tra antibagno e locale ingresso con ridotta superficie di quest'ultimo a vantaggio dell'antibagno
- b) diversa posizione della porta di accesso al locale igienico

La situazione sopra descritta è sanabile con la presentazione di una pratica di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001:

PROSPETTO DI CALCOLO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA:  
SANZIONE PER SANATORIA ART. 36-bis DPR 380/01 da 516 a 5.164,00 €

SPESE TECNICHE

PRATICA URBANISTICA A FIRMA DI TECNICO ABILITATO 2.500,00 €

Contributi previdenziali e IVA di Legge 670,00 €

Presunta spesa massima 5.000,00 €

Per le difformità indicate ai punti a) e b) si rimanda al seguente elaborato:

ALL.5a PIANTE STATO LEGITTIMATO E DI RILIEVO, DIFFORMITÀ

Punto 5 Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

-

Punto 6 Identificazione catastale dell'immobile

N.C.E.U. di Pesaro al Fg. \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_\_, Cat. A/10, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 71 m<sup>2</sup>, Rendita 1.346,66 €

Punto 7 appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento avvenuto in data 23/01/2025 la parte esecutata era intestataria per la quota di 1/1 dell'immobile stesso in forza di atto regolarmente trascritto, e non risultano dunque ulteriori intestatari del bene.

Punto 8 verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto alla ditta \_\_\_\_\_ per mezzo di Atto pubblico del \_\_\_\_\_ Pubblico ufficiale DOTT. ENRICO MARCHIONNI di PESARO (PU) Repertorio n. \_\_\_\_\_ - UR Sede PESARO (PU) Registrazione n. 56 registrato in data \_\_\_\_\_ - COMPRAVENDITA Voltura n. 1278.2/1997 in atti dal 01/12/1999 (ALL. 10a)

Per quanto attiene invece alle formalità gravanti sull'immobile nel ventennio antecedente al pignoramento si registrano le seguenti indicate in Ispezione Ipotecaria (ALL. 11a):

1. ISCRIZIONE del \_\_\_\_\_ - Registro Particolare 1190 Registro Generale 8029 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 517 del \_\_\_\_\_ IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
2. TRASCRIZIONE del \_\_\_\_\_ - Registro Particolare 1090 Registro Generale 1643 Pubblico Ufficiale giudiziario - U.N.E.P. Repertorio 14 del \_\_\_\_\_ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per quanto riguarda la natura condominiale dei beni oggetto di pignoramento si precisa che il complesso edilizio formato da due palazzine adiacenti è costituito in condominio con la denominazione "Condominio Via Partigiani 33 Via Bertozzini 15" c.f. 9201230419; la ditta \_\_\_\_\_ risulta in regola con tutti i versamenti periodici; allo stato attuale sono previsti lavori condominiali di sostituzione dell'impianto videocitofonico che interessano l'immobile per una spesa presunta di 150€,



Le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene sopra riportate saranno cancellate con il decreto di trasferimento e sono quindi a carico della presente procedura di pignoramento immobili.

Per l'atto di provenienza e le formalità gravanti sull'immobile si rimanda ai seguenti allegati:

ALL.10a ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA  
ALL.11a ISPEZIONE IPOTECARIA  
ALL.12a ISPEZIONE CONDOMINIALE

**Punto 9 Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, al calcolo del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. si determina di seguito il valore di mercato definendo la superficie commerciale dell'immobile, utilizzando i coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale:

descrizione	S lorda (mq)	Coeff. Ponderazione	S commerciale (mq)
UFFICIO	73,55	1,00	73,55
TERRAZZA	21,30	0,33	7,03
POSTO AUTO	12,50	0,30	3,75
Totale Superficie Commerciale di vendita			84,33 mq

Per la determinazione delle superfici commerciali si rimanda all'elaborato grafico in cui sono state evidenziate le relative aree.

ALL.6a RILIEVO IMPIANTI E SUPERFICI COMMERCIALI

Dall'indagine di mercato condotta in zona emerge una situazione di lenta ripresa delle compravendite, caratterizzata da una domanda in linea con l'offerta poco presente sul territorio di riferimento.

Per il Comune di Pesaro, il rapporto OMI 2024\_2^ Semestre, ultimo disponibile, indica per gli uffici valori da un minimo di 1.150 €/mq ad un massimo di 1.650,00 €/mq per un normale stato conservativo.

Tipologia		Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
Stato conservativo		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1150	1650	L	6,6	9,8	L

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA  
 • Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)  
 • Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)  
 • La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica  
 • Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo  
 • Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

**Legenda**  
 • Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)  
 • Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:  
 • Ottimo  
 • Normale  
 • Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Altre banche dati quali FIAIP, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Caasa, portano il valore delle quotazioni immobiliari da 1.600,00 €/mq a 2.000,00 €/mq.

A conclusione si indicano, come richiesto, gli adeguamenti e le correzioni introdotti alla luce di comodi e scomodi considerati per la valutazione finale:

#### Comodi presenti:

- Prossimità al centro storico e zona mare
- Posto auto scoperto, esclusivo
- impianto di riscaldamento autonomo
- prossimità di centri serviti (Fano 9 km)

#### Scomodi presenti:

- immobile viziato da irregolarità urbanistiche
- condominio

Ai fini della stima dell'unità pignorata, tenuto conto della sua posizione, delle sue caratteristiche, dello stato di manutenzione, nonché delle indagini presso le agenzie immobiliari del circondario, si adotta un valore medio di mercato di 1.800,00 Euro/mq per superficie commerciale.

Alla luce delle considerazioni esposte, e dello stato di manutenzione genarle e delle parti esterne del fabbricato, si ritiene congruo definire per il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare un deprezzamento forfettario pari al cinque per cento (-5%) del possibile valore di mercato per la vendita coattiva, per l'assenza di garanzie su vizi occulti.

Valore unitario medio di mercato rilevato per immobili residenziali di tipo economico in normale stato di conservazione	1.700,00 €/mq
Superficie commerciale di vendita	84,33 mq
Possibile Valore di Mercato Complessivo	143.361,00 €
Deprezzamento per vendita coattiva del bene -5%	- 7.168,05 €
Decurtazione dei costi di sanatoria (Oneri e Spesa tecnica)	- 5.500,00 €
VALORE A BASE D'ASTA unità terziaria	130.692,95 €

Si determina il valore dell'intera proprietà per arrotondamento pari ad Euro 130.000,00 diconsi Euro centoventimila/00.

Punto 10 a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini

Punto 11 accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e la durata, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

In sede di sopralluogo eseguito in data 16.04.2025 l'immobile è risultato arredato di mobili uso ufficio ed in uso alla \_\_\_\_\_.

Punto 12 - non pertinente -

Punto 13 ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Con risposta al presente quesito si rimanda ai seguenti allegati della presente relazione di perizia.:

ALL.5a RILIEVO PLANIMETRICO  
ALL.7a DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La presente relazione di stima relativa al LOTTO A si compone di pagine 10 oltre agli allegati di seguito elencati:

ALL.1a ESTRATTO DI MAPPA  
ALL.2a ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI  
ALL.3a VISURA STORICA PER IMMOBILE  
ALL.4a PLANIMETRIA CATASTALE  
ALL.5a RILIEVO PLANIMETRICO  
ALL.6a RILIEVO IMPIANTI E CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI  
ALL.7a DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
ALL.8a CONCESSIONE EDILIZIA N. 224/199  
ALL.9a AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ N. 70/199  
ALL.10a COPIA ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA  
ALL.11a ISPEZIONE IPOTECARIA  
ALL.12a ISPEZIONE CONDOMINIALE





Punto 1 identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Dal sopralluogo effettuato in data 16.04.2025 e dai documenti catastali in Atti (Elaborato Planimetrico, Planimetria e Visura storica per immobili) ritirati presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino, Servizio Catasto, si riscontra per i beni oggetto della presente procedura quanto segue:

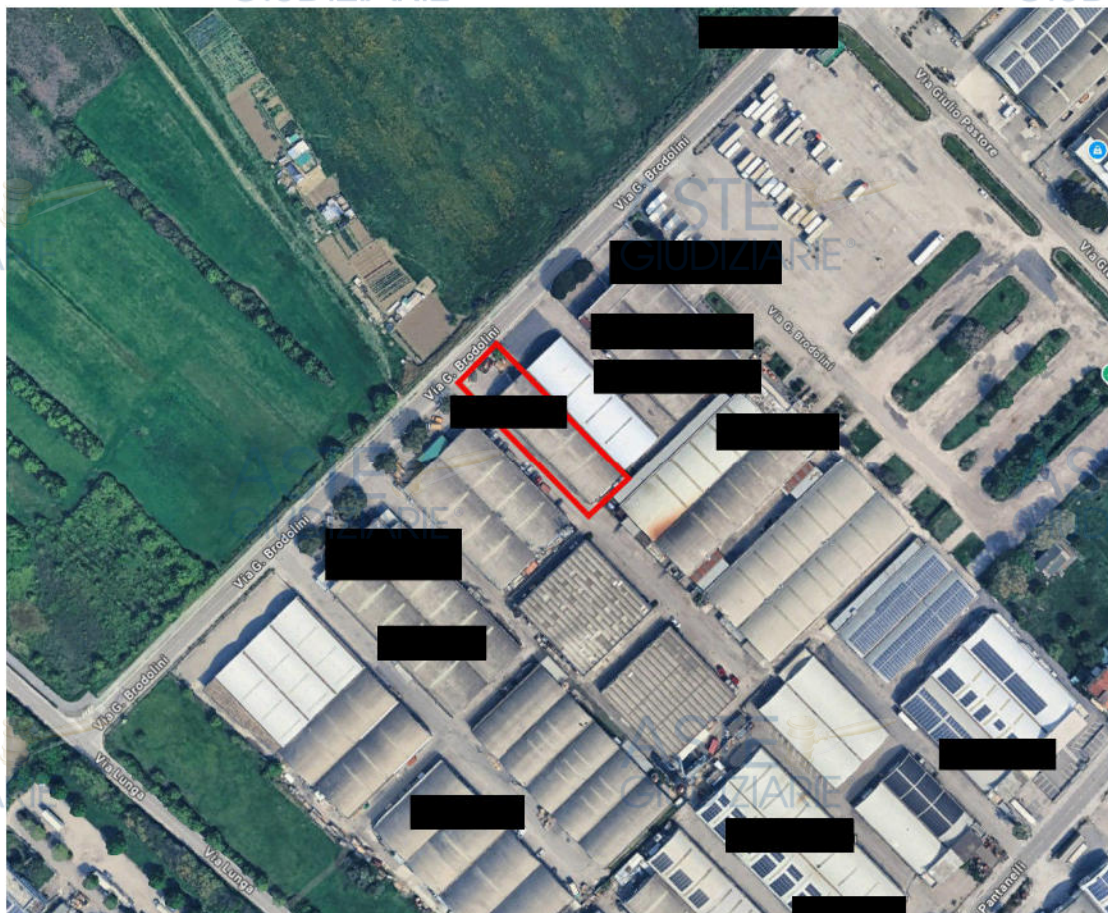
- unità immobiliare ubicata in Comune di Montelabbate (PU), Via Giacomo Brodolini civ. 57/2 a destinazione produttiva;
- Fg. , particella , sub , Cat. D/1, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita 3.548,06 €
- confini sono costituiti a nord da Via Giacomo Brodolini, (mappale 569) ad est da unità immobiliare di altra ditta censita al (mappale 993 sub 2), a sud da unità immobiliare (mappale 832) e ad ovest da strada di servizio interna alla lottizzazione di pertinenza di unità (mappale 966) tutte di altre ditte intestatarie.

Tale immobile è identificabile nei seguenti allegati:

- ALL.1b ESTRATTO DI MAPPA  
ALL.2b VISURA STORICA PER IMMOBILE  
ALL.3b PLANIMETRIA CATASTALE

Punto 2 Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.

L'unità oggetto di esecuzione è posta a livello strada ed è parte di un unico corpo di fabbrica costituito da due capannoni ad unica arcata di un fabbricato a destinazione produttiva ubicato in Comune di Montelabbate in Via Giacomo Brodolini con ingresso al civico 57/2



L'immobile è costituito da una struttura a telaio in c.a. con pilastri e travi gettati in opera e lasciati a vista, con tiranti in acciaio a legare le due file di pilastri laterali e a contrastare la spinta della copertura a botte in unica arcata.

Il perimetro delle murature intervallato dalla struttura portante a vista è sormontato da finestre a nastro alternate da serramenti fissi e serramenti con apertura a bascula. In copertura sono presenti tre lucernai a nastro che seguono l'andamento curvilineo del solaio di copertura anch'esso gettato in opera con blocchi in laterizio a vista tinteggiati e non intonacati.

L'ingresso pedonale e carrabile sono sul fronte principale orientato verso nord su via Brodolini, un secondo ingresso carrabile è posto sul fianco libero rivolto a sud ovest ed inserito tra le due campate terminali della struttura portante.

All'interno dell'unico volume costruttivo con superficie coperta complessiva pari a ca. 1.152 mq è inserito un blocco in muratura contenente la centrale termica di ca. 12 mq con ingresso esterno posto sul prospetto principale e il nucleo di due servizi igienici dotati di antibagno e bagno finestrato per complessivi 10 mq



L'immobile presenta le seguenti finiture: pavimentazione generale realizzata in cemento levigato; murature perimetrali in blocchi di c.a.v. tinteggiati e non intonacati; serramenti in lega di alluminio anodizzato e lastra singola, portoni carrabili in lamiera zincata a tutta altezza con apertura scorrevole sull'esterno del fabbricato.

L'immobile gode di utenze autonome sia per il riscaldamento con terminali in ventilconvettori di tipo industriale, che per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a basamento posta nel locale centrale termica dedicato.

Dal punto di vista manutentivo l'immobile si presenta in normali condizioni d'uso

Per ciò che riguarda l'Imposta sul Valore Aggiunto, IVA, la vendita non è soggetta ad IVA.

L'unità immobiliare sopra descritta è rappresentata nei seguenti allegati:

ALL.4b STATO URBANISTICO LEGITTIMATO

ALL.5b STATO DI FATTO RILEVATO

ALL.6b DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Punto 2 bis verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1co. 376 della legge n. 178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblicata convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalando al custode perché provveda agli accertamenti indicati.

-

Punto 3 Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia possibile reperire la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985

L'immobile oggetto di esecuzione non rientra nella casistica indicata in quesito.  
I lavori sono iniziati nell'anno 1991 con riferimento alla Concessione Edilizia N. 78 del 2 settembre 1991

Punto 4 Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data del 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; eventuali difformità dalla stessa. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti si verifichi l'eventuale presentazione di istanza di condono.

La regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione è rimandata ai seguenti titoli edilizi:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 78 del 2/09/199 rilasciata a \_\_\_\_\_  
per la costruzione di capannone industriale in Comune di Montelabbate (PU)

ALL. 7b CONCESSIONE EDILIZIA N. 63 del 13/01/1993 rilasciata a \_\_\_\_\_  
1° Variante

ALL. 8b AGIBILITÀ N. 4 rilasciata il 7/12/2018

In sede di sopralluogo si è rilevato che la distribuzione dell'immobile oggetto di perizia non corrisponde in modo fedele a quanto indicato con gli elaborati grafici del progetto urbanistico riferito alla C.E. 63 del 13/01/199 , né a quanto indicato nella planimetria catastale depositata agli Atti in data 18/06/199 in occasione del primo accatastamento

Si registra quindi la presenza di lievi difformità urbanistiche interne che si possono così riassumere:

- c) diversa posizione dei lucernai realizzati in copertura;
- d) lievi difformità per le dimensioni delle aperture di prospetto della centrale termica e della porta di servizio posta sul fianco dell'opificio;
- e) realizzazione di locale ad uso ufficio di superficie pari a 20 mq attestato in angolo dell'opificio utilizzando l'ingresso pedonale al civico 57/2 con l'adiacente finestra per la ventilazione naturale dello stesso; le pareti sono state eseguite con tamponature leggere parte in lamiera tipo sandwich e parte in cartongesso; la copertura dello stesso è stata realizzata in lamiera grecata;
- f) realizzazione di soppalco in profilati di acciaio tipo HEA con piano di calpestio in lamiera grecata e soprastante getto collaborante, con una superficie pari a ca. 68 mq

La situazione sopra descritta è sanabile con la presentazione di una pratica di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001:

PROSPETTO DI CALCOLO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA:

SANZIONE PER SANATORIA ART. 36-bis DPR 380/01 da 516 a 5.164,00 €

SPESE TECNICHE

PRATICA URBANISTICA A FIRMA DI TECNICO ABILITATO 4.000,00 €

Contributi previdenziali e IVA di Legge 1.000,00 €

Presunta spesa massima 10.164,00 €

Per le difformità indicate ai punti c) e d) non sono sanabili si rimanda al seguente elaborato:

ALL.4b STATO URBANISTICO LEGITTIMATO

ALL.5b STATO DI FATTO RILEVATO

Punto 5 Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

-

Punto 6 Identificazione catastale dell'immobile

N.C.E.U. di Montelabbate (PU) al Fg. \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_\_, Cat. D/1, Classe \_\_\_\_\_,  
Consistenza \_\_\_\_\_, Superficie Catastale \_\_\_\_\_, Rendita 3.548,06 €

Punto 7 appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli



immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento avvenuto in data 23/01/2025 la parte eseguita era intestataria per la quota di 1/1 dell'immobile stesso in forza di atto regolarmente trascritto, e non risultano dunque ulteriori intestatari del bene.

Punto 8 verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Il bene oggetto di esecuzione è stato interamente costruito dalla ditta eseguita società BASE S.R.L. con i titoli abilitativi richiamati al Punto 4 della presente relazione.

La stessa società è pervenuta in possesso dei terreni edificabili su cui sorge l'opificio a mezzo del seguente atto pubblico:

- compravendita del \_\_\_\_\_ Pubblico Ufficiale DOTT. ENRICO MARCHIONNI di Pesaro (PU) Repertorio n. \_\_\_\_\_ - UR sede PESARO Trascritto in data \_\_\_\_\_ R.G. 1365 R.part. 1109, R.P. 1110, R.P. 1111

Per quanto attiene invece alle formalità gravanti sull'immobile si registrano le seguenti indicate in Ispezione Ipotecaria eseguita in data 09/01/2025:

3. TRASCRIZIONE del \_\_\_\_\_ - Registro Particolare 1869 Registro Generale 2378 Pubblico ufficiale GABRIELE D'OVIDIO Repertorio 40619 del \_\_\_\_\_

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Si formalizza che l'ispezione ipotecaria non riporta l'iscrizione a carico della ditta BASE S.R.L. l'atto di pignoramento in forza del quale viene redatta la seguente perizia estimativa

Le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene sopra riportate saranno cancellabili con il decreto di trasferimento e sono quindi a carico della presente procedura di pignoramento immobili.

Per l'atto di provenienza e le formalità gravanti sull'immobile si rimanda ai seguenti allegati:

- ALL.9b ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA DEI TERRENI
- ALL.10b ISPEZIONE IPOTECARIA

Punto 9 Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, al calcolo del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e

precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. si determina di seguito il valore di mercato definendo la superficie commerciale dell'immobile, utilizzando i coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale:

descrizione	S lorda (mq)	Coeff. Ponderazione	S commerciale (mq)
OPIFICIO	1.152,60	1,00	1.152,60
SCOPERTO PERTINENZIALE	790,58	0,10	79,06
Totale Superficie Commerciale di vendita			1.231,66 mq

Per la determinazione delle superfici commerciali si rimanda all'elaborato grafico in cui sono state evidenziate le relative aree.

#### ALL.11b DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Per il Comune di Montelabbate, il rapporto OMI 2024\_2^ Semestre, ultimo disponibile, indica per gli edifici produttivi valori da un minimo di 1.150 €/mq ad un massimo di 1.650,00 €/mq per un normale stato conservativo.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PESARO

Comune: MONTELABBATE

Fascia/zona: Suburbana/ZONA%20INDUSTRIALE

Codice zona: E3

Microzona: 0

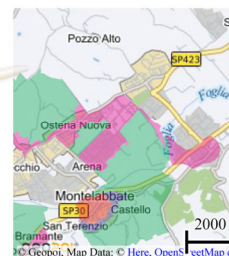
Tipologia prevalente: Capannoni tipici

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	375	520	L	,9	1,4	L
Capannoni tipici	Normale	260	410	L	,8	1,2	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



Altre banche dati quali FIAIP, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Caasa, portano il valore delle quotazioni immobiliari da 1.600,00 €/mq a 2.000,00 €/mq.

A conclusione si indicano, come richiesto, gli adeguamenti e le correzioni introdotti alla luce di comodi e scomodi considerati per la valutazione finale:

Comodi presenti:

- Fabbricato libero su tre lati
- Presenza di scoperto esclusivo
- impianto di riscaldamento autonomo

Scomodi presenti:

- immobile viziato da irregolarità urbanistiche
- copertura in lastre di fibrocemento

Ai fini della stima dell'unità pignorata, tenuto conto della sua posizione, delle sue caratteristiche, dello stato di manutenzione, nonché delle indagini presso le agenzie immobiliari del circondario, si adotta un valore medio di mercato di 360,00 Euro/mq per superficie commerciale.

Alla luce delle considerazioni esposte, e dello stato di manutenzione generale e delle parti esterne del fabbricato, si ritiene congruo definire per il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare un deprezzamento forfettario pari al tre per cento (-3%) del possibile valore di mercato per la vendita coattiva, per l'assenza di garanzie su vizi occulti.

Valore unitario medio di mercato rilevato per immobili residenziali di tipo economico in normale stato di conservazione	360,00 €/mq
Superficie commerciale di vendita	1.234,66 mq
Possibile Valore di Mercato Complessivo	444.477,60 €
Deprezzamento per vendita coattiva del bene -3%	- 13.334,33 €
Decurtazione dei costi di sanatoria (Oneri e Spesa tecnica)	- 10.164,00 €
VALORE A BASE D'ASTA unità produttiva	420.979,28 €

Si determina il valore dell'intera proprietà per arrotondamento pari ad Euro 420.000,00 diconsi Euro centoventimila/00.

Punto 10 *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini*

-

Punto 11 *accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e la durata, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

In sede di sopralluogo eseguito in data 16 aprile 2025 l'immobile è risultato in possesso di utilizzo alla ditta BECA GROUP s.r.l. P.Iva 02497310413 in forza di un regolare contratto di locazione a far data dal 1/12/2012 registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 7/12/2012 con durata di sei anni e rinnovato successivamente con ultima registrazione avvenuta in data 5/12/2024 presso l'Agenzia delle Entrate per la comunicazione di

rinegoziazione del canone di contratto di locazione a partire dal 01/12/2024 fino al 30/11/2025 con importo del canone di locazione pari a 1.800,00€/mensili

Si precisa che la società BECA GROUP s.r.l. utilizzatrice dell'immobile ha gestito nell'ambito della conduzione la realizzazione di opere impiantistiche necessarie ed attinenti alla propria attività lavorativa di falegnameria attiva dal 1987 nel settore dell'arredamento da interni, curando la manutenzione degli impianti, dei sistemi di vigilanza e dei dispositivi di sicurezza antincendio.

ALL.12b CONTRATTO DI LOCAZIONE

ALL. 13b CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Punto 12 - non pertinente -

Punto 13 *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri*

Con risposta al presente quesito si rimanda ai seguenti allegati della presente relazione di perizia.:

ALL.5b RILIEVO PLANIMETRICO

ALL.6b DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La presente relazione relativa al LOTTO B si compone di pagine 8 oltre gli allegati di seguito elencati:

ALL.1b ESTRATTO DI MAPPA

ALL.2b VISURA STORICA PER IMMOBILE

ALL.3b PLANIMETRIA CATASTALE

ALL.4b STATO URBANISTICO LEGITTIMATO

ALL.5b STATO DI FATTO RILEVATO, DIFFORMITÀ

ALL.6b DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL.7b CONCESSIONE EDILIZIA N. 63 del 13/01/1997, 1<sup>a</sup> variante

ALL.8b AGIBILITÀ N. 4 rilasciata il 7/12/201

ALL. 9b COPIA ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA DEI TERRENI

ALL.10b ISPEZIONE IPOTECARIA

ALL.11b DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

ALL.12b CONTRATTO DI LOCAZIONE

ALL.13b CERTIFICAZIONE IMPIANTI





Punto 1 identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Dal sopralluogo effettuato in data 16.04.2025 e dai documenti catastali in Atti (Estratto di Mappa e Visura storica per immobili) ritirati presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino, Servizio Catasto, si riscontra per i beni oggetto della presente procedura che sono individuati dalle particelle censite al Nuovo Catasto Terreni di seguito riportate:

- piena proprietà di terreno in Comune di Montelabbate (PU) censito al N.C.T. Fg. , particella 857, Qualità Classe seminativo arboreo 1, Superficie 57 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale 0,37 €, Reddito Agrario 0,26 €
- piena proprietà di terreno in Comune di Montelabbate (PU) censito al N.C.T. Fg. , particella 860, Qualità Classe seminativo arboreo 1, Superficie 890 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale 5,75 €, Reddito Agrario 4,14 €
- piena proprietà di terreno in Comune di Montelabbate (PU) censito al N.C.T. Fg. , particella 950, Qualità Classe seminativo arboreo 1, Superficie 3695 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale 23,85 €, Reddito Agrario 17,17 €

Tali terreni sono identificabili nei seguenti allegati:

- ALL.1c ESTRATTO DI MAPPA
- ALL.2c VISURA STORICA PER IMMOBILE
- ALL.3c FOTOPIANO, INVIDIDUAZIONE MAPPALI 857, 860, 950

Punto 2 Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.

I terreni individuati risultano tra loro adiacenti e sono collocati in un'area verde al limite della zona artigianale del Comune di Montelabbate, raggiungibili in auto da Via Luciano Lama nel tratto in cui termina a fondo cieco.



I terreni risultano essere recintati sul vertice a sud nel tratto stradale di Via Lama, mentre nel tratto lineare posto a nord confinante con altro lotto artigianale e verso est non risultano recintati, apparendo in continuità visiva con l'area verde limitrofa. Lo stato dei terreni risulta completamente incolto. La superficie complessiva dei tre terreni risulta pari ad are 46,42 (are quarantasei centiare quarantadue)

Per ciò che riguarda l'Imposta sul Valore Aggiunto, IVA, la vendita non è soggetta ad IVA.

L'unità immobiliare sopra descritta è rappresentata nei seguenti allegati:

ALL.4c DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Punto 2 bis verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1co. 376 della legge n. 178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblicata convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti indicati.

- Non pertinente

Punto 3 Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia possibile reperire la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985

- Non pertinente

Punto 4 Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data del 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; eventuali difformità dalla stessa. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti si verifichi l'eventuale presentazione di istanza di condono.

Per quanto concerne l'aspetto urbanistico, sebbene trattasi di terreni con classe catastale seminativa arborea, si segnala che essi ricadono in area omogenea F la cui destinazione d'uso prevista dal Piano è indicata al punto 6.9 ZONE AD USO PUBBLICO "F" delle N.T.A. del P.R.G. vigente, destinata ad un uso pubblico del suolo con servizi, attrezzature e impianti pubblici pertanto su tali aree non risulta possibile alcun uso diretto agricolo, come indicato al punto 5.4. USO PUBBLICO (US) delle stesse N.T.A.

ALL.5c ESTRATTO DAL PRG CON INDICAZIONE DELLA "ZONA OMOGENEA F"

ALL.6c ESTRATTO DELLE N.T.A.

Punto 5 Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

ALL.7c CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Punto 6 Identificazione catastale dell'immobile

- N.C.T. di Montelabbate (PU) Fg. , particella 857, Qualità Classe seminativo arboreo 1, Superficie 57 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale 0,37 €, Reddito Agrario 0,26 €

- Fg. , particella 860, Qualità Classe seminativo arboreo 1, Superficie 890 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale 5,75 €, Reddito Agrario 4,14 €

- Fg. , particella 950, Qualità Classe seminativo arboreo 1, Superficie 3695 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale 23,85 €, Reddito Agrario 17,17 €



Punto 7 appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento avvenuto in data 23/01/2025 la parte esecutata era intestataria per la quota di 1/1 dell'immobile stesso in forza di atto regolarmente trascritto, e non risultano dunque ulteriori intestatari del bene.

Punto 8 verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dalla Visura Storica per Immobile effettuate (ALL.2c) presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro e Urbino per gli immobili oggetto di Stima risulta quanto segue:

**Fg. 8, particella 857, Qualità Classe seminativo arboreo 1, Superficie 57 m2, Reddito domenicale 0,37 €, Reddito Agrario 0,26 € con ingresso da in Via Lama snc**

- dal 24/05/2001 intestata a \_\_\_\_\_ con sede in PESARO (PU) C.F. \_\_\_\_\_ proprietaria in quota di 1/1, dati derivanti da *Atto del 24/05/2001 Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Sede PESARO (PU) Repertorio n. \_\_\_\_\_ - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4184.1/2001 Reparto PI di PESARO in atti dal 25/06/2001*
- dal 31/07/1995 al 24/05/2001 intestata a \_\_\_\_\_ nato a TAVULLIA (PU) il 20/04/1920 C.F. \_\_\_\_\_ proprietaria in quota di 1/1
- dal 16/12/1972 al 31/07/1995 intestata a \_\_\_\_\_; Di Ciro nato a TAVULLIA (PU) il 20/04/1920 e \_\_\_\_\_ in impianto meccanografico dal 13/12/1971

**Fg. 8, particella 860, Qualità Classe seminativo arboreo 1, Superficie 890 m2, Reddito domenicale 5,75 €, Reddito Agrario 4,14 € con ingresso da in Via Lama snc**

- dal 24/05/2001 intestata a \_\_\_\_\_ con sede in PESARO (PU) C.F. \_\_\_\_\_ proprietaria in quota di 1/1, dati derivanti da *Atto del 24/05/2001 Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Sede PESARO (PU) Repertorio n. \_\_\_\_\_ - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4184.1/2001 Reparto PI di PESARO in atti dal 25/06/2001*
- dal 31/07/1995 al 24/05/2001 intestata a \_\_\_\_\_ nato a TAVULLIA (PU) il 20/04/1920 C.F. \_\_\_\_\_ proprietaria in quota di 1/1
- dal 16/12/1972 al 31/07/1995 intestata a \_\_\_\_\_; Di Ciro nato a TAVULLIA (PU) il 20/04/1920 e \_\_\_\_\_ in impianto meccanografico dal 13/12/1971

Fg. 8, particella 950, Qualità Classe seminativo arboreo 1, Superficie 3695 m2, Reddito domenicale 23,85 €, Reddito Agrario 17,17 con ingresso da in Via Lama snc

- dal 24/05/2001 intestata a \_\_\_\_\_ con sede in PESARO (PU) C.F. \_\_\_\_\_ proprietaria in quota di 1/1, dati derivanti da *Atto del 24/05/2001 Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Sede PESARO (PU) Repertorio n. \_\_\_\_\_ - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4184.1/2001 Reparto PI di PESARO in atti dal 25/06/2001*
- dal 31/07/1995 al 24/05/2001 intestata a \_\_\_\_\_ nato a TAVULLIA (PU) il 20/04/1920 C.F. \_\_\_\_\_ proprietaria in quota di 1/1
- dal 16/12/1972 al 31/07/1995 intestata a \_\_\_\_\_ nato a TAVULLIA (PU) il 13/10/1925 c.f, \_\_\_\_\_ dati derivanti da SCRITTURA PRIVATA del 16/12/1972 Pubblico ufficiale MARCHIONNI M Sede PESARO (PU) Repertorio n. \_\_\_\_\_ - UR Sede PESARO (PU) Registrazione n. 367 registrato in data 05/01/1973 - Voltura n. 27075 in atti dal 20/11/1975
- fino al 16/12/1972 intestata a \_\_\_\_\_ in impianto meccanografico dal 13/12/1971

Per quanto attiene invece alle formalità gravanti sull'immobile si registrano le seguenti indicate in Ispezione Ipotecaria eseguita in data 09/01/2025:

4. TRASCRIZIONE del 25/02/1992 - Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Pubblico ufficiale GABRIELE D'OVIDIO Repertorio \_\_\_\_\_ del 06/02/1992  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Si formalizza che l'ispezione ipotecaria non riporta l'Iscrizione a carico della ditta BASE S.R.L. l'atto di pignoramento in forza del quale viene redatta la seguente perizia estimativa

Le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene saranno cancellabili con il decreto di trasferimento e sono quindi a carico della presente procedura di pignoramento immobili.

Per l'atto di provenienza e le formalità gravanti sull'immobile si rimanda ai seguenti allegati:

ALL.8c ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA DEI TERRENI

ALL.9c ISPEZIONE IPOTECARIA

Punto 9 Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, al calcolo del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli

oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In adempimento all'incarico conferito, presa visione della documentazione reperita e degli immobili sopra descritti, si procede alla valutazione economica del bene oggetto di stima, analizzando comodi e scomodi su questo gravanti: il contesto ove l'immobile è collocato ed il mercato immobiliare locale.

#### Contesto Urbano

L'area urbana in cui sono ubicati gli immobili oggetto di Stima come accennato al paragrafo precedente è la porzione naturale di area compresa tra la zona artigianale e il centro abitato nel Comune di Montelabbate, già organizzata dal punto di vista delle infrastrutture e dei servizi in generale, per cui un'area che può essere strategica dal punto di vista immobiliare

#### Caratteristiche Intrinseche del Bene

Si possono indicare come comodi positivi degli immobili oggetto di stima i seguenti aspetti:

- Area completamente pianeggiante, libera da ostacoli;
- Area edificabile nei limiti previsti dal vigente PRG;
- Possibilità di utilizzare le infrastrutture già presenti;
- Area già servita da una buona viabilità;
- Terreni confinanti con la pubblica via e non interclusi, quindi con possibilità di trasformazione urbana.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili si sono ricercati i valori ordinari di mercato attualmente presenti per analoghi terreni senza trovare una banca dati sufficientemente valida per attinenza con la destinazione d'uso qui prevista e si è proceduto quindi adottando i Valori Agricoli Medi VAM per l'anno 2024 proposti dalla Commissione Provinciale della Regione Marche

TIPO DI COLTRURA	S fondiaria	REG. AGRARIA 7	VALORE VENALE
SEMINATIVO ARBOREO	0,4642 ha	25.773 €/ha	11.963,83 €

Rapportando il valore sopra indicato dei VAM al mq commerciale si determina un valore di 2,58 €/mq molto al di sotto del valore di un'area comunque edificabile seppure limitatamente alle destinazioni d'uso previste in zona F così come definite dall'art. 5.4 USO PUBBLICO delle vigenti NTA.

Fra queste si indicano alcune destinazioni d'uso che potrebbero essere appetibili per investimento e possibile fonte di reddito quali ad esempio:

US2) - Servizi ed attrezzature per l'istruzione inferiore: asili nido, scuole materne

US4) - Parchi pubblici e attrezzati, (es. tematici a pagamento)

US7) - Attrezzature per l'approvvigionamento dell'energia elettrica, (es. agri voltaico)

Considerando che l'area insediativa circostante produttiva presenta carenza di tali servizi a favore dei lavoratori ivi impiegati

Sulla base di tale prospettiva banche dati quali FIAIP, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Caasa.it, indicano il valore delle quotazioni immobiliari dei terreni edificabili in area di Montelabbate e Osteria Nuova con valori compresi tra 40 €/mq e 220 €/mq.

Alla luce delle considerazioni esposte si ritiene congruo definire per il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare un valore più prossimo a quello di



trasformazione tenendo conto di un deprezzamento forfettario pari al cinque per cento (-5%) del possibile valore di mercato per la vendita coattiva, per l'assenza di garanzie su vizi occulti



Valore unitario proposto per terreno edificabile in zona F	20,00 €/mq
Superficie commerciale di vendita	4.462 mq
Possibile Valore di Mercato Complessivo	89.240,00 €
Deprezzamento per vendita coattiva del bene -5%	- 4.462,00 €
VALORE A BASE D'ASTA	84.778,00 €

Si determina il valore dell'intera proprietà per arrotondamento pari ad Euro 85.000,00  
diconsi Euro centoventimila/00.

Punto 10 a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini

Punto 11 accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e la durata, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

In sede di sopralluogo eseguito in data 16 aprile 2025 l'immobile è risultato libero da qualsiasi occupazione ed in uso alla ditta esecutata.

Punto 12 - non pertinente -

Punto 13 ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Con risposta al presente quesito si rimanda ai seguenti allegati della presente relazione di perizia.:

ALL.1c ESTRATTO DI MAPPA  
ALL.4c DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La presente relazione relativa al LOTTO C si compone di pagine 7 oltre gli allegati di seguito elencati:

ALL.1c ESTRATTO DI MAPPA  
ALL.2c VISURA STORICA PER IMMOBILE  
ALL.3c FOTOPIANO, INVIDIVIDUAZIONE MAPPALI 857, 860, 950  
ALL.4c DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
ALL.5c ESTRATTO DAL PRG CON INDICAZIONE DELLA "ZONA OMOGENEA F"  
ALL.6c ESTRATTO DELLE N.T.A.  
ALL.7c CERTIFICATO DI DESTIANZIONE URBANISTICA  
ALL.8c ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA DEI TERRENI  
ALL.9c ISPEZIONE IPOTECARIA

Pesaro li, 8 agosto 2025

In fede,

Il C.T.U. incaricato Arch. Giuseppe Bellino