

PROCEDURA N. R.G.E. 209/2022 Tribunale di Pesaro

MANDANTE: BCC NPLS 2020 S.R.L. - Conegliano (TV)

MANDATARIA: doValue S.p.A. - VERONA

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE: Dott. PINI LORENZO

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. LISOTTI DAVIDE

CONSULENTE TECNICO NOMINATO: Ing. CRESCENZI ANDREA ANTONIO

- LOTTO 1 -

BENI IN COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (PU)

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

- Ubicazione: Comune di Terre Roveresche (PU) Sezione Orciano, zona industriale Schieppe Angelica, Via del Progresso n. 23

- Piena ed esclusiva proprieta' per l'intero (quota 1/1) - [REDACTED]

di [REDACTED]

[REDACTED] - di "porzione di fabbricato industriale sito in Comune di Terre Roveresche Sezione Orciano, zona industriale Schieppe Angelica, Via del Progresso, e precisamente l'unita' ad uso opificio con ingresso da Via del Progresso civico n. 23" (in precedenza Comune di Orciano, zona ind. Schieppe Angelica, Via Schieppe Angelica s.n.)

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U. Comune di Terre Roveresche Sez. Orciano Foglio 1 particella 336 sub 10 piano T, cat. D/7, Rendita Euro 2.494,00 - proprieta' [REDACTED] per la quota di 1/1.

- ACCERTAMENTI PRELIMINARI.

Esaminata la documentazione agli atti della procedura, e' risultato che il creditore procedente BCC NPLS S.R.L. (C.F./P. IVA 05098890261), con sede legale in Via Vittorio Alfieri 1 in Conegliano (TV), ha optato per il deposito della CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, prodotta in data 5/gen/2023 dal Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), nella quale appaiono correttamente indicati i dati catastali e storici dell'immobile pignorato.

Risulta che la societa' esecutata [REDACTED] legalmente rappresentata dagli amministratori sigg. [REDACTED] ha acquisito la proprieta' dell'immobile per la quota di 1/1 - in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Colangeli in Fano del 08/05/2009 rep. 67816/28535, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro il 13/05/2009 ai nn. 6143/3375 - dalla precedente proprietaria ditta [REDACTED] con sede in Cartoceto (PU)

- **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- Attuale proprietario:

[REDACTED] per la quota di 1/1

- Precedenti proprietari:

- dal 05/02/2003 sino al 08/05/2009:

[REDACTED] per la quota di 1/1

- in precedenza, sino al 05/02/2003:

[REDACTED]

- **DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Porzione di fabbricato industriale ad uso opificio (superficie lorda mq 693,10) con circostante scoperto di pertinenza (mq 506,00)
- Superficie commerciale complessiva dell'Unita' Immobiliare: mq 743,70
- Valore di mercato stimato: Euro 208.000,00
- Valore di vendita giudiziaria: Euro 208.000,00
- Valore di vendita giudiziaria nell'eventualita' che sia necessario presentare una pratica di sanatoria e un nuovo accatastamento): Euro 205.000,00

- **NOTE.**

- Stato di possesso dell'immobile all'atto del primo sopralluogo:
all'atto del primo sopralluogo, effettuato in data 6/mar/2023, presenti l'Avv. Laura Radicchi per l'Avv. Davide Lisotti Custode Giudiziario e il sig. [REDACTED] l'immobile risultava occupato dalle attrezzature e dal personale della ditta [REDACTED] (lavorazione ferro) in forza di regolare contratto di locazione con canone annuo di Euro 12.000,00, come confermato anche dal proprietario sig. [REDACTED] che si impegnava a fornirne successivamente copia
- Presenza o meno di contratti di affitto inerenti l'immobile in oggetto:
la ricerca effettuata dallo scrivente direttamente presso l'Agenzia delle Entrate ha dato il seguente esito: "per l'immobile indicato, a partire dal 08/05/2009 (data di acquisizione da parte della [REDACTED] e in particolare alla data del pignoramento (18/11/2022), e' presente un contratto di locazione con estremi 01/02/2022-31/01/2028 e con canone annuo di Euro 12.000, registrato a Fano (sede di Via Fanella) 2022 serie 3T al n. 570".
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
agli atti NON RISULTANO spese condominiali insolute
- Stato Civile.
Come gia' accennato, l'immobile de quo risulta di piena proprieta' (quota di 1/1) della societa' [REDACTED], legalmente rappresentata dagli amministratori sigg. [REDACTED] [REDACTED] (data di acquisizione 08/05/2009, atto Notaio Colangeli in Fano).
Dalla ricerca condotta presso gli Uffici di Stato Civile dei Comuni di Pesaro e Acqualagna e' emerso che alla data del pignoramento (18/11/2022) i suddetti [REDACTED] erano entrambi CONIUGATI IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, come tutt'ora lo sono, rispettivamente con [REDACTED] (matrimonio celebrato in Pesaro il 10/08/1997) e con [REDACTED] (matrimonio celebrato in Comune di Acqualagna il 10/12/1995).



- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: /

- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI CONTRO:

- ISCRIZIONE nn. 6144/1497 del 13/05/2009: IPOTECA VOLONTARIA per Euro 600.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 08/05/2009, capitale Euro 300.000,00.
A favore: BCC DI FANO-SOC. COOP. con sede in Fano, domicilio ipotecario eletto in Fano Frazione Cuccurano, Via Flaminia n. 346 (C.F./P.IVA 00131220410)

Contro: [REDACTED]

- ISCRIZIONE nn. 12892/2231 del 11/12/2012: IPOTECA VOLONTARIA per Euro 380.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/11/2012, capitale Euro 190.000,00.

A favore: BCC DI FANO-SOC. COOP. con sede in Fano, domicilio ipotecario eletto in Fano Frazione Cuccurano, Via Flaminia n. 346 (C.F./P.IVA 00131220410)

Contro: [REDACTED]

- ISCRIZIONE nn. 12893/2232 del 11/12/2012: IPOTECA VOLONTARIA per Euro 160.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/11/2012, capitale Euro 80.000,00.

A favore: BCC DI FANO-SOC. COOP. con sede in Fano, domicilio ipotecario eletto in Fano Frazione Cuccurano, Via Flaminia n. 346 (C.F./P.IVA 00131220410)

Contro: [REDACTED]

- TRASCRIZIONE nn. 18184/12334 del 27/12/2022 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/11/2022 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro

A favore: BCC NPLS 2020 S.R.L. con sede in Conegliano (C.F./P.IVA 05098890261), richiedente Avv. Fabrizio Panzavolta, Corso Mazzini 156 Ancona.

Contro: [REDACTED] de [REDACTED]

- DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

Come accennato in precedenza, oggetto della presente risulta essere una porzione di fabbricato industriale sito in Comune di Terre Roveresche Sezione Orciano, zona industriale Schieppe Angelica, e precisamente (rif. Atto Notaio Colangeli rep. 67817/28536 del 08/05/2009) "l'unita' ad uso opificio con ingresso da Via del Progresso n. 23, censita al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 1 mapp. 336 sub 10, la cui configurazione risulta dalla planimetria allegata alla denuncia presentata all'U.T.E. di Pesaro in data 20/06/2006 prot. PS0066523".

Trattasi di porzione di ampio fabbricato industriale monopiano, e precisamente la porzione individuata come "Unita' lavorativa E" nell'elaborato planimetrico di progetto che e' stato possibile consultare nel corso della ricerca condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terre Roveresche.

Il fabbricato comprende altre tre unita' lavorative, come risulta dalla suddivisione interna legittimata con presentazione di Variante D.I.A. n. 2465/03/2 del 31/05/2006 (Variante finale "per modifiche alla distribuzione interna delle unita' immobiliari" al Permesso di Costruire n. 1100/04 del 14/04/2004). La struttura in elevazione e' di tipo intelaiato, con travi e pilastri prefabbricati in cemento armato normale e precompresso (interasse telai m. 10.65, luce netta trasversale m. 15.15, fondazioni a plinti con travi rovesce di collegamento - rif. Denuncia Sismica n. 2604/04 Cod. NIQ del 16/12/2004). L'altezza interna varia tra m. 6.90 a m. 7.55.

L'illuminazione naturale e' assicurata dalla presenza di ampie vetrate distribuite lungo l'intero semi-perimetro esterno.

Internamente la configurazione e' quella tipica dei capannoni industriali, con un unico ampio vano atto allo svolgimento delle attivita' lavorative e un locale adibito ad ufficio con annessi bagno e antibagno.

Attualmente l'immobile viene utilizzato da una ditta artigianale locale (G.D.S. Lavorazione artigianale ferro), in forza di regolare contratto di locazione con scadenza 2028.

Le condizioni in cui trovasi l'immobile possono definirsi senz'altro buone e comunque in linea con l'eta' del fabbricato (anno di costruzione 2005-2006, attestato di agibilita' rilasciato alla [REDACTED] il 20/08/2006). Nel corso del sopralluogo effettuato non sono state rilevate criticita' particolari o comunque tali da richiedere interventi diversi dall'ordinaria manutenzione. Peraltro si e' potuto osservare che la configurazione dei tramezzi divisorii della zona ufficio/bagno non corrisponde a quella riportata negli elaborati progettuali della Variante D.I.A. n. 2465/03/2 del 31/05/2006 sopra citata, e neppure a quanto riportato nella planimetria catastale del 20/06/2006: la reale attuale configurazione interna e' quella riportata nell'elaborato grafico redatto dal CTU (allegato 17).

Pertanto non e' da escludersi l'eventualita' che si debba procedere alla presentazione di una pratica di sanatoria e ad un nuovo accatastamento onde regolarizzare tale difformita'.

Oltre alla porzione di fabbricato sopra descritta, la cui superficie "lorda" e' di mq 693,10, l'unita' immobiliare comprende anche un'ampio scoperto di uso esclusivo interamente pavimentato in asfalto (sup. mq 506,00 - vedi elaborato grafico redatto dal CTU - allegato 17).

Ai fini della individuazione di un quanto piu' possibile congruo valore di mercato, si ritiene lecito fare riferimento per la stima ad una superficie commerciale complessiva equivalente pari a:

$$S(eq) = mq\ 693,10 + 506,00 \times 0,10 = mq\ 743,70$$

avendo applicato alla superficie dello scoperto esclusivo un opportuno coefficiente riduttore (dell'ordine e comunque non inferiore a 0,10 considerata l'utilita' di avere a disposizione tale superficie, e in particolare il piazzale antistante l'ingresso principale, ai fini dello svolgimento delle attivita' lavorative).

Pertanto, tutto cio' premesso:

- tenuto conto delle condizioni generali in cui trovasi il fabbricato in oggetto nonche' di altre caratteristiche quali posizione, accessibilita' (viabilita'), visibilita', tipologia edilizia ed eta' della costruzione
- considerato che l'Osservatorio Mercato Immobiliare 1° semestre 2023 della Prov. di Pesaro e Urbino relativamente al Comune di Terre Roveresche fornisce per i fabbricati di natura industriale/artigianale ricadenti nella zona de quo (Orciano, zona industriale Schieppe Angelica/Vergineto) quotazioni comprese tra 195,00 e 300,00 Euro/mq

- si ritiene ragionevole ai fini della valutazione fare riferimento, all'interno di tale range, ad un valore medio/alto, dell'ordine dei 280,00 Euro/mq. (diconsi Euro duecentoottanta/00 al metro quadrato).

Con riferimento alla superficie commerciale complessiva equivalente sopra determinata (mq 743,70), si ottiene infine per l'immobile in oggetto il valore di stima seguente:

$$\text{Euro/mq } 280,00 \times \text{mq } 743,70 = \text{Euro } 208.236,00, \text{ arrotondabili ad Euro } 208.000,00$$

(diconsi Euro duecentoottomila/00).

Per quanto riguarda l'eventuale a pratica di sanatoria sopra citata, cui va aggiunta la relativa pratica catastale, si ritiene che complessivamente la spesa a carico dell'acquirente possa risultare dell'ordine di 3.000 Euro, per cui il valore di vendita giudiziaria dell'immobile risulterebbe, nell'eventualita' che si dovesse procedere alla presentazione della documentazione di cui sopra, pari a:

$$\text{Euro } 208.000,00 - 3.000,00 = \text{Euro } 205.000,00$$

(diconsi Euro duecentocinquemila/00).

- LOTTO 2 -
BENI IN COMUNE DI FANO (PU)

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

- Ubicazione: Comune di Fano (PU), zona Metaurilia S.S. 16 Adriatica Sud civico n. 275/B
(e non 273/G come indicato nella visura catastale)

- Piena ed esclusiva proprieta' per l'intero (quota 1/1) - ditta [REDACTED]

[REDACTED] - di unita' immobiliare di civile abitazione sita al piano terra di complesso condominiale denominato "Condominio Il Gabbiano" sito in Comune di Fano, localita' Metaurilia, S.S. Adriatica Sud civico n. 275/B, con scoperto esclusivo e box auto al piano interrato.

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U. Comune di Fano Foglio 110 particella 451 sub 19 (appartamento di civile abitazione), piano T, cat. A/2, vani 5, R.C. Euro 464,81 - proprieta' [REDACTED] per la quota di 1/1

- N.C.E.U. Comune di Fano Foglio 110 particella 451 sub 36 (box auto), piano S1, cat. C/6, superficie mq. 34, R.C. Euro 154,52, proprieta' [REDACTED] per la quota di 1/1.

- ACCERTAMENTI PRELIMINARI.

Esaminata la documentazione agli atti della procedura, e' risultato che il creditore procedente BCC NPLS S.R.L. (C.F./P. IVA 05098890261), con sede legale in Via Vittorio Alfieri 1 in Conegliano (TV), ha optato per il deposito della CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, prodotta in data 5/gen/2023 dal Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), nella quale appaiono correttamente indicati i dati catastali e storici degli immobili pignorati.

Risulta che la societa' esecutata [REDACTED] legalmente rappresentata dagli amministratori sigg. [REDACTED] ha acquisito la proprieta' dell'immobile per la quota di 1/1 - in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Colangeli in Fano del 27/01/2011 rep. 72506/32427, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro il 31/01/2011 ai nn. 1196/696 - dalla precedente proprietaria ditta [REDACTED]

- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Attuale proprietario:

[REDACTED] per la quota di 1/1

- Precedenti proprietari:

- dal 06/09/2000 sino al 27/01/2011:

[REDACTED] per la quota di 1/1



- in precedenza, sino al 06/09/2000:



- **DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Appartamento di civile abitazione al piano terra di edificio condominiale (superficie mq 93,00) con scoperto esclusivo (sup. mq 154,50) e box auto di pertinenza (sup. mq 34,50):
- Superficie commerciale appartamento: mq 108,45
- Valore di mercato stimato (appartamento): Euro 184.000,00
- Superficie commerciale box auto di pertinenza: mq 34,50
- Valore di mercato stimato (box auto): Euro 24.000,00
- Valore di mercato complessivo stimato (appartamento + box auto): Euro 208.000,00
- Valore di vendita giudiziaria: Euro 208.000,00

- **NOTE.**

- Stato di possesso dell'immobile all'atto del primo sopralluogo:
all'atto del primo sopralluogo, effettuato in data 6/mar/2023, presenti l'Avv. Laura Radicchi per l'Avv. Davide Lisotti Custode Giudiziario, il sig. [REDACTED] per la 2 L Immobiliare e la sig.ra [REDACTED] come inquilina, l'immobile risultava abitato dalla famiglia della predetta inquilina (costituita da moglie, marito e due figli piccoli), in forza di regolare contratto di locazione, secondo quanto dichiarato dalla stessa [REDACTED] e confermato dal proprietario sig. [REDACTED] che si impegnava a fornire successivamente copia.
L'immobile appariva in generale in discrete condizioni di manutenzione, a parte il notevole disordine dovuto anche ai lavori di ristrutturazione in atto sulle facciate esterne e in copertura, oltre che su alcune parti strutturali dell'edificio (ECOBONUS/SISMABONUS)
- Presenza o meno di contratti di affitto inerenti l'immobile in oggetto:
la ricerca effettuata dallo scrivente direttamente presso l'Agenzia delle Entrate ha dato il seguente esito: "per l'immobile indicato, a partire dal 27/01/2011 (data di acquisizione da parte della [REDACTED]) e in particolare alla data del pignoramento (18/11/2022), e' presente un contratto di locazione con estremi 01/07/2014-30/06/2026, registrato a Fano (sede di Via Fanella) 2014 serie 3T al n. 894".
- Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:
agli atti NON RISULTANO spese condominiali insolte
- Stato Civile.
Come gia' accennato, l'immobile de quo risulta di piena proprieta' (quota di 1/1) della societa' [REDACTED] legalmente rappresentata dagli amministratori sigg. [REDACTED] [REDACTED] (data di acquisizione 27/01/2011, atto Notaio Colangeli in Fano).
Dalla ricerca condotta presso gli Uffici di Stato Civile dei Comuni di Pesaro e Acqualagna e' emerso che alla data del pignoramento (18/11/2022) i suddetti [REDACTED] erano entrambi CONIUGATI IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, come tutt'ora lo sono, rispettivamente con [REDACTED] (matrimonio celebrato in Pesaro il 10/08/1997) e con [REDACTED] (matrimonio celebrato in Comune di Acqualagna il 10/12/1995).



- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: /
- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:
- ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI CONTRO:

- ISCRIZIONE nn. 1198/233 del 31/01/2011: IPOTECA VOLONTARIA per Euro 290.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/01/2011, capitale Euro 145.000,00.
A favore: BCC DI FANO-SOC. COOP. con sede in Fano, domicilio ipotecario eletto in Fano Frazione Cuccurano, Via Flaminia n. 346 (C.F./P.IVA 00131220410)

Contro: [REDACTED]

- TRASCRIZIONE nn. 18184/12334 del 27/12/2022 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/11/2022 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro
A favore: BCC NPLS 2020 S.R.L. con sede in Conegliano (C.F./P.IVA 05098890261),
richiedente Avv. Fabrizio Panzavuota, Corso Mazzini 156 Ancona.

Contro: [REDACTED]

- DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

Come accennato in precedenza, oggetto della presente risulta essere una unita' immobiliare di civile abitazione facente parte di un complesso condominiale sito in Comune di Fano loc. Metaurilia/Torrette, e precisamente (rif. Atto Notaio Colangeli rep. 72508/32429 del 27/01/2011) "l'unita' immobiliare di civile abitazione costituita da ingresso-soggiorno-cucina, due bagni, due ripostigli, disimpegno, camera da letto, scoperto esclusivo pertinenziale al piano terra, garage pertinenziale al piano interrato".

Il tutto distinto al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 110 mappale 451 sub 19 (appartamento) e sub 36 (box auto), la cui configurazione meglio risulta dalle planimetrie allegate alla denuncia presentata all'U.T.E di Pesaro in data 11/07/2003 prot. n. 96743".

Il complesso condominiale, denominato "Condominio Il Gabbiano", trovasi lungo la Statale Adriatica Sud lato mare zona Metaurilia, tra la face del Metauro e la frazione Torrette, e' costituito da due corpi di fabbrica disposti ad "L" e comprende complessivamente 23 appartamenti distribuiti su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), ciascuno dei quali con box auto di pertinenza al piano interrato. L'appartamento in oggetto si trova al piano terra nel blocco disposto in direzione trasversale rispetto al tracciato della Statale Adriatica, ed e' quello piu' interno lato mare ovvero piu' distante dalla Statale stessa (vedi elaborati planimetrici allegati, in particolare gli allegati 15 e 16).

La suddivisione interna, come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato, corrisponde a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Variante in corso d'opera D.I.A. n. 1100/03 del 16/07/2003 (titolo abilitativo originario: C.E. n. 1320/00 del 09/08/2001 e succ. C.E. n. 1302/01 del 09/08/2001), con la presenza di un secondo bagno - peraltro non disimpegnato rispetto al pranzo/soggiorno - non previsto nel progetto iniziale (vedi anche elaborato grafico redatto dal CTU - allegato 18).

La struttura in elevazione e' di tipo intelaiata, con travi e pilastri in cemento armato gettato in opera e solai in latero-cemento (Denuncia Sismica n. 1427/01 Cod. NIQ, inizio lavori strutturali 31/08/2001, fine lavori 01/04/2003, Relaz. a Strutture Ultimate 08/05/2003, Certificato di Collaudo 12/06/2003).

Attualmente l'immobile risulta affittato alla famiglia [REDACTED] (di origini senegalesi) in forza di regolare contratto di locazione con scadenza 2026.

Le condizioni in cui trovasi l'appartamento possono definirsi senz'altro buone e comunque in linea con l'eta' del fabbricato (anno di costruzione 2001-2002, attestato di agibilita' rilasciato dal Comune di

Fano alla [REDACTED] in seguito alla domanda presentata il 01/08/2003).
In aggiunta si consideri che il complesso condominiale e' attualmente sottoposto a lavori "ECOBONUS/SISMABONUS" finalizzati ad aumentare l'efficientamento energetico delle singole unita' immobiliari (termocappotto esterno, nuovi infissi in PVC bassoemissivi, nuove caldaie a condensazione, nuove valvole termostatiche applicate ai termosifoni, pannelli fotovoltaici in copertura) e a migliorare la risposta sismica delle strutture con applicazioni puntuali di fibre di carbonio (rif. CILA-SUPERBONUS, pratica SUE/739/2022 del 09/05/2022).

Ai fini della individuazione di un quanto piu' possibile congruo valore di mercato, si consideri che:

- la superficie coperta dell'appartamento risulta pari a mq 93,00
- la superficie del circostante scoperto esclusivo risulta pari a mq 154,50
- la superficie commerciale equivalente della U.I. (box auto escluso) risulta pari a:

$$S(eq) = mq 93,00 + 154,50 \times 0,10 = mq 108,45$$

(avendo applicato alla superficie dello scoperto esclusivo un coefficiente riduttore pari a 0,10)

- la superficie del box auto pertinenziale al piano interrato risulta pari a mq 34,50

Pertanto, tutto cio' premesso:

- tenuto conto delle condizioni generali in cui trovasi l'immobile in oggetto, nonche' di altre caratteristiche quali posizione, accessibilita', tipologia edilizia ed eta' della costruzione (con particolare attenzione alla notevole riqualificazione apportata dagli attuali lavori di efficientamento energetico e miglioramento sismico)
- considerato che l'Osservatorio Mercato Immobiliare 1° semestre 2023 della Prov. di Pesaro e Urbino relativamente al Comune di Fano per le localita' Metaurilia/Torrette fornisce per gli immobili residenziali quotazioni comprese tra 1.250,00 e 1.850,00 Euro/mq, e per i box auto quotazioni comprese tra 640,00 e 890,00 Euro/mq
- si ritiene ragionevole ai fini della valutazione fare riferimento, all'interno di tali range, ad un valore medio/alto, dell'ordine di 1.700,00 Euro/mq, per l'appartamento di civile abitazione, e ad un valore medio, dell'ordine di 700,00 Euro/mq, per il box auto.

1 - Appartamento di civile abitazione (sub 19):

con riferimento alla superficie commerciale equivalente sopra determinata (mq 108,45) si ottiene per l'immobile in oggetto il valore di stima seguente:

$$\text{Euro/mq } 1.700,00 \times \text{mq } 108,45 = \text{Euro } 184.365,00, \text{ arrotondabili ad Euro } 184.000,00$$

(diconsi Euro centoottantaquattromila/00).

2 - Box auto pertinenziale (sub 36):

con riferimento alla superficie commerciale sopra indicata (mq 34,50) si ottiene per l'immobile in oggetto il valore di stima seguente:

$$\text{Euro/mq } 700,00 \times \text{mq } 34,50 = \text{Euro } 24.150,00, \text{ arrotondabili ad Euro } 24.000,00$$

(diconsi Euro ventiquattromila/00).

Complessivamente il valore di mercato stimato per la U.I. in oggetto (appartamento + box auto) risulta pertanto pari ad Euro 184.000,00 + Euro 24.000,00 = Euro 208.000,00
(diconsi Euro duecentoottomila/00).

- LOTTO 3 -
BENI IN COMUNE DI CARTOCETO (PU)

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

- Ubicazione: Comune di Cartoceto (PU), Frazione Lucrezia, Via Aspigo n. 23

- Piena ed esclusiva proprieta' per l'intero (quota 1/1) - ditta [REDACTED]

[REDACTED] - di "porzione di fabbricato industriale sito in Comune di Cartoceto, Frazione Lucrezia, esteso tra Via Tevere e Via Aspigo, e precisamente l'unita' ad uso opificio con ingresso da Via Aspigo civico n. 23".

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U. Comune di Cartoceto Foglio 23 particella 535 sub 5, piano T, cat. D/7, Rendita Euro 2.068,00 - proprieta' [REDACTED] per la quota di 1/1.

- ACCERTAMENTI PRELIMINARI.

Esaminata la documentazione agli atti della procedura, e' risultato che il creditore procedente BCC NPLS S.R.L. (C.F./P. IVA 05098890261), con sede legale in Via Vittorio Alfieri 1 in Conegliano (TV), ha optato per il deposito della CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, prodotta in data 5/gen/2023 dal Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), nella quale appaiono correttamente indicati i dati catastali e storici degli immobili pignorati.

Risulta che la societa' esecutata [REDACTED], legalmente rappresentata dagli amministratori sigg. [REDACTED], ha acquisito la proprieta' dell'immobile per la quota di 1/1 = in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Colangeli in Fano del 21/09/2009 rep. 68716/29289, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro il 23/09/2009 ai nn. 12745/6805 - dalla precedente proprietaria ditta [REDACTED]

- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Attuale proprietario:

[REDACTED] per la quota di 1/1

- Precedenti proprietari:

- sino al 21/09/2009:

[REDACTED] per la quota di 1/1



- DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Porzione di fabbricato industriale ad uso opificio (superficie coperta mq 554,40) con antistante scoperto di pertinenza (mq 595,00)
- Superficie commerciale complessiva dell'Unita' Immobiliare: mq 613,90
- Valore di mercato stimato: Euro 184.000,00
- Valore di vendita giudiziaria: Euro 184.000,00
- Valore di vendita giudiziaria nell'eventualita' che sia necessario presentare una pratica di sanatoria e un nuovo accatastamento): Euro 181.000,00

- NOTE.

- Stato di possesso dell'immobile all'atto del primo sopralluogo:
all'atto del primo sopralluogo, effettuato in data 6/mar/2023, presenti l'Avv. Laura Radicchi per l'Avv. Davide Lisotti Custode Giudiziario e il sig. [REDACTED] per la [REDACTED] e inoltre il sig. [REDACTED] (Lavorazioni meccaniche di precisione), l'immobile risultava occupato dalle attrezzature e dal personale della predetta ditta in forza di regolare contratto di locazione, con canone annuo di Euro 9.600, come confermato anche dal proprietario sig. [REDACTED] che si impegnava a fornirne successivamente copia.
- Presenza o meno di contratti di affitto inerenti l'immobile in oggetto:
la ricerca effettuata dallo scrivente direttamente presso l'Agenzia delle Entrate ha dato il seguente esito: "per l'immobile indicato, a partire dal 21/09/2009 (data di acquisizione da parte della [REDACTED], e in particolare alla data del pignoramento (18/11/2022), e' presente un contratto di locazione con estremi 01/12/2014-30/11/2026, registrato a Fano (sede di Via Fanella) 2014 serie 3T al n. 1855"
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
agli atti NON RISULTANO spese condominiali insolute
- Stato Civile.
Come gia' accennato, l'immobile de quo risulta di piena proprieta' (quota di 1/1) della societa' [REDACTED] legalmente rappresentata dagli amministratori sigg. [REDACTED] [REDACTED] (data di acquisizione 21/09/2009, atto Notaio Colangeli in Fano).
Dalla ricerca condotta presso gli Uffici di Stato Civile dei Comuni di Pesaro e Acqualagna e' emerso che alla data del pignoramento (18/11/2022) i suddetti [REDACTED] erano entrambi CONIUGATI IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, come tutt'ora lo sono, rispettivamente con [REDACTED] (matrimonio celebrato in Pesaro il 10/08/1997) e con [REDACTED] (matrimonio celebrato in Comune di Acqualagna il 10/12/1995).
- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: /
- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:
- ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI CONTRO:
- ISCRIZIONE nn. 12746/3216 del 23/09/2009: IPOTECA VOLONTARIA per Euro 400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/09/2009, capitale Euro 200.000,00.
A favore: BCC DI FANO-SOC. COOP. con sede in Fano, domicilio ipotecario eletto in Fano Frazione Cuccurano, Via Flaminia n. 346 (C.F./P.IVA 00131220410)
Contro: [REDACTED]



- ISCRIZIONE nn. 12892/2231 del 11/12/2012: IPOTECA VOLONTARIA per Euro 380.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/11/2012, capitale Euro 190.000,00.
A favore: BCC DI FANO-SOC. COOP. con sede in Fano, domicilio ipotecario eletto in Fano Frazione Cuccurano, Via Flaminia n. 346 (C.F./P.IVA 00131220410)
Contro: [REDACTED]
- ISCRIZIONE nn. 12893/2232 del 11/12/2012: IPOTECA VOLONTARIA per Euro 160.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/11/2012, capitale Euro 80.000,00.
A favore: BCC DI FANO-SOC. COOP. con sede in Fano, domicilio ipotecario eletto in Fano Frazione Cuccurano, Via Flaminia n. 346 (C.F./P.IVA 00131220410)
Contro: [REDACTED]
- TRASCRIZIONE nn. 18184/12334 del 27/12/2022 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/11/2022 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro
A favore: BCC NPLS 2020 S.R.L. con sede in Conegliano (C.F./P.IVA 05098890261),
richiedente Avv. Fabrizio Panzavolta, Corso Mazzini 156 Ancona.
Contro: [REDACTED]

- DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

Come accennato in precedenza, oggetto della presente risulta essere una porzione di fabbricato industriale sito in Comune di Cartoceto frazione Lucrezia, e precisamente (rif. Atto Notaio Colangeli rep. 76530/35744 del 29/11/2012) "l'unita' ad uso opificio con ingresso da Via Aspigo (non Via Tevere) al n. 23, censita al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 23 mapp. 535 sub 5 (planimetria allegata alla denuncia presentata all'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 24/03/1992 prot. n. 760, planimetria di riferimento presentata il 15/04/2013 "ultima in atti" - allegato 5).

Trattasi di porzione di capannone industriale di ampia metratura, esteso tra Via Tevere e Via Aspigo, e precisamente la porzione centrale con ingresso da Via Aspigo al civico n. 23, con antistante ampio scoperto di pertinenza (vedi planimetria catastale di cui sopra ed elaborato grafico redatto dal CTU).

Il fabbricato, nella fascia centrale, comprende dunque due unita' lavorative (la seconda unita', non oggetto della presente stima, ha ingresso da Via Tevere), a differenza di quanto indicato nel progetto originario (rif. C.E. n. 40 del 14/06/1990 e succ. Variante in corso d'opera n. 60/91 del 29/05/1991) in cui nella fascia centrale era prevista un'unita' unica, denominata "capannone A/2", con superficie netta di mq 987,45.

La configurazione attuale (vedi anche elaborato grafico redatto dal CTU - allegato 19) corrisponde dunque a quella riportata negli elaborati progettuali allegati alla Variante n. 22/92 (Concessione Edilizia n. 112/92 del 13/06/1992), in cui la originaria unita' unica "A/2" risulta suddivisa, mediante la realizzazione di un muro trasversale a due teste, nelle due nuove unita' denominate ancora "A/2" (con ingresso lato Via Aspigo) e "A/4" (con ingresso lato Via Tevere), catastalmente corrispondenti rispettivamente alle particelle 535 sub 5 (oggetto della presente stima) e 535 sub 6 (non oggetto della presente stima), con soppressione del sub 2.

La struttura in elevazione e' di tipo intelaiato, con travi e pilastri prefabbricati in cemento armato normale e precompresso (interasse telai m. 6.00, luce netta trasversale m. 14.65, altezza interna max. m. 6.50) e fondazioni a plinti con travi rovesce di collegamento (rif. Denuncia Sismica del 17/05/1990 prot. 1311/90 Cod. NIS, Inizio lavori in data 23/07/1990, Certificato di Collaudo depositato in data 28/05/1991 prot. 5286).

Internamente la configurazione e' quella tipica dei capannoni industriali, con un unico ampio vano atto allo svolgimento delle attivita' lavorative e un locale adibito ad ufficio (nel caso specifico suddiviso in due vani) con adiacenti bagno e antibagno.

Nel corso del sopralluogo effettuato si e' potuto rilevare, a differenza di quanto riportato sia nella planimetria catastale che negli elaborati planimetrici progettuali (nei quali peraltro non risultano indicati i tramezzi divisorii del vano uffici - presenti invece nell'elaborato catastale - ma solo quelli delimitanti bagno e antibagno), la presenza all'estradosso del solaio di copertura del vano uffici, cui si accede mediante una scala monorampa in ferro, di altri due locali, pur se privi di infissi e di solaio di copertura, utilizzati uno come magazzino e l'altro come ulteriore ufficio/sala d'attesa, locali non riportati ne' negli elaborati progettuali ne' in planimetria catastale (vedi documentazione fotografica allegata).

Pertanto non e' da escludersi l'eventualita' che si debba procedere alla presentazione di una pratica di sanatoria e ad un nuovo accatastamento onde regolarizzare tale difformita'. Si tenga presente che la pratica catastale "ultima in atti" (n. 8382/2013) e' datata 15/04/2013, con dicitura "dati derivanti da diversa distribuzione degli spazi interni", ma dalla ricerca condotta presso il Comune di Cartoceto non e' emersa alcuna documentazione successiva alla Variante n. 22/92 di cui sopra. In aggiunta va segnalato che nella visura catastale "storica per immobile" (allegato 11), nello spazio "altre variazioni" risulta la Variazione del 30/11/2015 n. 25973/2015 avente dicitura "Aggiornamento Planimetrico" e annotazione "acquisizione planimetria", in disaccordo col fatto che la planimetria indicata come "ultima in atti" catastalmente risulta la n. 8382/2013 del 15/04/2013 di cui sopra (allegato 5).

Attualmente l'immobile viene utilizzato da una ditta artigianale locale [redacted] Lavorazioni meccaniche di precisione), in forza di regolare contratto di locazione con scadenza 2026.

Le condizioni in cui trovasi l'immobile possono definirsi in linea con l'eta' del fabbricato (anno di costruzione 1990-1991, autorizzazione di agibilita' rilasciata alla [redacted] in seguito alla domanda presentata in data 28/07/1992 prot. 5011).

Nel corso del sopralluogo effettuato si e' potuto constatare la necessita' di un intervento di ordinaria manutenzione sia per quanto riguarda il manto di copertura e i lucernai (con particolare attenzione alla presenza di pannelli in eternit), sia per gli scarichi delle acque meteoriche, che risultano malfunzionanti (con conseguenti ripetuti allagamenti in caso di forti piogge, secondo quanto riferito dal titolare della AESSE sig. Anselmi). Inoltre si e' potuto notare che l'accesso al capannone da parte di mezzi pesanti risulta tutt'altro che agevole (zona di Via Aspigo mal collegata con lo svincolo di Lucrezia).

Oltre alla porzione di fabbricato sopra descritta, la cui superficie "lorda" risulta di mq 554,40, l'unita' immobiliare comprende anche un'ampio scoperto di uso esclusivo in gran parte pavimentato in asfalto (sup. mq 595,00 - vedi elaborato grafico allegato).

Ai fini della individuazione di un quanto piu' possibile congruo valore di mercato, si ritiene lecito fare riferimento per la stima ad una superficie commerciale complessiva equivalente pari a:

$$S(eq) = mq\ 554,40 + 595,00 \times 0,10 = mq\ 613,90$$

avendo applicato alla superficie dello scoperto esclusivo un opportuno coefficiente riduttore pari a 0,10.

Pertanto, tutto cio' premesso:

- tenuto conto delle condizioni generali in cui trovasi il fabbricato in oggetto nonche' di altre caratteristiche quali posizione, accessibilita' (viabilita'), visibilita', tipologia edilizia ed eta' della costruzione
- considerato che l'Osservatorio Mercato Immobiliare 1° semestre 2023 della Prov. di Pesaro e Urbino relativamente al Comune di Cartoceto frazione Lucrezia fornisce per i fabbricati di natura industriale/artigianale ricadenti nella zona de quo (Lucrezia zona industriale) quotazioni comprese tra 285,00 e 435,00 Euro/mq
- si ritiene ragionevole ai fini della valutazione fare riferimento, all'interno di tale range, ad un valore medio/basso, dell'ordine dei 300,00 Euro/mq. (diconsi Euro trecento/00 al metro quadrato).

Con riferimento alla superficie commerciale complessiva equivalente sopra determinata (mq 613,90), si ottiene infine per l'immobile in oggetto il valore di stima seguente:

Euro/mq 300,00 x mq 613,90 = Euro 184.170,00, arrotondabili ad Euro 184.000,00

(diconsi Euro centoottantaquattromila/00).

Per quanto riguarda l'eventuale a pratica di sanatoria sopra citata, cui va aggiunta la relativa pratica catastale, si ritiene che complessivamente la spesa a carico dell'acquirente possa risultare dell'ordine di 3.000 Euro, per cui il valore di vendita giudiziaria dell'immobile risulterebbe, nell'eventualita' che si debba procedere alla presentazione della documentazione di cui sopra, pari a:

Euro 184.000,00 - 3.000,00 = Euro 181.000,00

(diconsi Euro centoottantunomila/00).



- LOTTO 4 -
BENI IN COMUNE DI CARTOCETO (PU)

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

- Ubicazione: Comune di Cartoceto (PU), frazione Lucrezia, Circonvallazione Kennedy n. 84
- Piena ed esclusiva proprieta' per l'intero (quota 1/1) - [REDACTED]

[REDACTED] di "porzione di fabbricato sito in Comune di Cartoceto, frazione Lucrezia, Via Circonvallazione Kennedy n. 84, e precisamente l'unita' ad uso negozio (attualmente lavanderia self-service "Il Bianco") costituita da un locale con ripostiglio e WC al piano terra con magazzino di pertinenza al piano primo".

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U. Comune di Cartoceto Foglio 22 particella 320 sub 15, piani T-1, cat. C/1, Rendita Euro 3.444,25 - proprieta' [REDACTED] per la quota di 1/1.

- ACCERTAMENTI PRELIMINARI.

Esaminata la documentazione agli atti della procedura, e' risultato che il creditore procedente BCC NPLS S.R.L. (C.F./P. IVA 05098890261), con sede legale in Via Vittorio Alfieri 1 in Conegliano (TV), ha optato per il deposito della CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, prodotta in data 5/gen/2023 dal Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), nella quale appaiono correttamente indicati i dati catastali e storici degli immobili pignorati.

Risulta che la societa' esecutata [REDACTED] legalmente rappresentata dagli amministratori sigg. [REDACTED] ha acquisito la proprieta' dell'immobile per la quota di 1/1 = in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Colangeli in Fano del 27/01/2011 rep. 72506/32427, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro il 31/01/2011 ai nn. 1196/696 - dalla precedente proprietaria ditto [REDACTED]

- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Attuale proprietario:

[REDACTED] per la quota di 1/1

- Precedenti proprietari:

- dal 03/08/2002 sino al 27/01/2011:

[REDACTED] per la quota di 1/1

- in precedenza, sino al 03/08/2002:

[REDACTED]



- DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Unita' ad uso negozio porzione di ampio fabbricato di natura commerciale con magazzino pertinenziale di pari metratura al piano superiore
- Superficie commerciale complessiva dell'Unita' Immobiliare: mq. 128,07
- Valore di mercato stimato: Euro 108.000,00
- Valore di vendita giudiziaria: Euro 108.000,00
- Valore di vendita giudiziaria nell'eventualita' che sia necessario presentare una pratica di sanatoria e un nuovo accatastamento): Euro 105.000,00

- NOTE.

- Stato di possesso dell'immobile all'atto del primo sopralluogo:
all'atto del primo sopralluogo, effettuato in data 6/mar/2023, presenti l'Avv. Laura Radicchi per l'Avv. Davide Lisotti Custode Giudiziario e il sig. [REDACTED] l'immobile risultava occupato dalle attrezzature installate da una ditta di lavaggio automatico self service, in forza di regolare contratto di locazione con canone annuo di Euro 6.000, stando a quanto dichiarato dal proprietario sig. [REDACTED] che si impegnava a fornirne successivamente copia
- Presenza o meno di contratti di affitto inerenti l'immobile in oggetto:
la ricerca effettuata dallo scrivente direttamente presso l'Agenzia delle Entrate ha dato il seguente esito: "per l'immobile indicato, a partire dal 27/01/2011 (data di acquisizione da parte della [REDACTED], e in particolare alla data del pignoramento (18/11/2022), non risultano presenti contratti di locazione".
Relativamente a tale aspetto si rimanda all'istanza dell'Avv. Laura Radicchi ausiliario del Custode Giudiziario del 28/09/2023 (vedi Allegato 14).
- Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:
agli atti NON RISULTANO spese condominiali insolte.
- Stato Civile.
Come gia' accennato, l'immobile de quo risulta di piena proprieta' (quota di 1/1) della societa' [REDACTED] legalmente rappresentata dagli amministratori sigg. [REDACTED] [REDACTED] (data di acquisizione 27/01/2011, atto Notaio Colangeli in Fano).
Dalla ricerca condotta presso gli Uffici di Stato Civile dei Comuni di Pesaro e Acqualagna e' emerso che alla data del pignoramento (18/11/2022) i suddetti [REDACTED] erano entrambi CONIUGATI IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, come tutt'ora lo sono, rispettivamente con [REDACTED] (matrimonio celebrato in Pesaro il 10/08/1997) e con [REDACTED] (matrimonio celebrato in Comune di Acqualagna il 10/12/1995).

- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: /

- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI CONTRO:

- ISCRIZIONE nn. 1197/232 del 31/01/2011: IPOTECA VOLONTARIA per Euro 310.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/01/2011, capitale Euro 155.000,00.
A favore: BCC DI FANO-SOC. COOP. con sede in Fano, domicilio ipotecario eletto in Fano Frazione Cuccurano, Via Flaminia n. 346 (C.F./P.IVA 00131220410)
Contro: [REDACTED]



- TRASCRIZIONE nn. 18184/12334 del 27/12/2022 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/11/2022 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro
A favore: BCC NPLS 2020 S.R.L. con sede in Conegliano (C.F./P.IVA 05098890261),
richiedente Avv. Fabrizio Panzawuota, Corso Mazzini 156 Ancona.

Contro: [REDACTED]

- DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

Come accennato in precedenza, oggetto della presente risulta essere una U.I. porzione di fabbricato multiuso sito in Comune di Cartoceto frazione Lucrezia, Via Circonvallazione Kennedy, e precisamente (rif. Atto Notaio Colangeli rep. 72507/32428 del 27/01/2011) "l'unita' ad uso negozio con ingresso in Via Circonvallazione Kennedy civico n. 84, censita al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 22 mapp. 320 sub 15, costituita da un locale, ripostiglio e W.C. al piano terra, magazzino pertinenziale di pari metratura al piano primo, la cui configurazione meglio risulta dalla planimetria allegata alla denuncia presentata all'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 19/01/1999 prot. C00283/1999".

Trattasi di unita' immobiliare porzione di ampio fabbricato ad uso promiscuo (definito "non residenziale aperto al pubblico"), attualmente adibita a negozio di lavanderia automatica a gettone (Lavanderia ad acqua Self service "Il Bianco"), estesa su due livelli, un locale principale al piano terra (con W.C. e ripostiglio sul retro) e un locale accessorio di pari metratura ad uso magazzino al piano superiore (vedi elaborato grafico planimetrico redatto dal CTU - allegato 20).

L'immobile e' inserito tra altre unita' "gemelle" disposte a schiera, precisamente si tratta del sesto negozio a partire dallo spigolo sinistro del fabbricato per un osservatore esterno posto sul fronte principale del fabbricato lato Circonvallazione Kennedy (civico n. 84).

La struttura in elevazione e' di tipo intelaiato, con travi e pilastri in cemento armato gettato in opera e solai in latero-cemento.

La configurazione interna, come riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati, non corrisponde a quanto riportato negli elaborati grafici progettuali allegati alle Varianti n. 51/91 del 08/06/1991 e n. 107/91 del 28/12/1991 (titolo abilitativo originario: Concessione Edilizia n. 65/90 del 13/10/1990 rilasciata alla ditta [REDACTED] nei quali la U.I. in oggetto e' individuata come "Unita' numero 3".

Negli elaborati progettuali di cui sopra la configurazione del ripostiglio al piano terra risulta rettangolare (dimensioni m 2.40x3.00), mentre la attuale suddivisione interna e' quella rappresentata nell'elaborato grafico redatto dal CTU. Si osservi che tale suddivisione non trova corrispondenza neppure nella planimetria catastale, pur essendo quest'ultima molto piu' recente (data di presentazione 19/01/1999). Si ritiene, anche in base a quanto appreso nel corso delle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cartoceto, che la diversa suddivisione interna sia stata operata in tempi successivi in base alle esigenze della ditta affittuaria, presumibilmente utilizzando tramezzi divisorii in cartongesso facilmente rimovibili.

Le condizioni in cui trovasi l'immobile possono definirsi senz'altro buone e comunque in linea con l'eta' del fabbricato (anno di costruzione 1991-1992, attestato di agibilita' rilasciato dal Comune di Cartoceto il 11/02/1999 in seguito alla richiesta della ditta [REDACTED] del 09/02/1999 ed alla precedente autorizzazione n. 44 del 31/07/1998 (pratica n. 333) con dicitura "completamento opere interne gia' autorizzate con C.E. n. 65/91 e Varianti n. 51/91 e n. 107/91" (ma senza presentazione di nuovi elaborati grafici planimetrici).

Pertanto non e' da escludersi l'eventualita' che si debba procedere alla presentazione di una pratica di sanatoria e ad un nuovo accatastamento onde regolarizzare tale difformita'.

Ai fini della individuazione di un quanto piu' possibile congruo valore di mercato, si consideri che:

- la superficie "lorda" del locale principale al piano terra risulta pari a mq 76.75 (compresi W.C. e ripostiglio sul retro), l'altezza interna e' di m. 3.00
- la superficie "lorda" del locale magazzino al piano primo risulta pari a mq 73.32 (scala esclusa), l'altezza interna e' di m. 2.70
- la superficie commerciale equivalente della U.I. risulta pari a:
 $S(eq) = mq\ 76.75 + 73.32 \times 0.70 = mq\ 128.07$
(avendo applicato alla superficie del magazzino al piano primo un opportuno coefficiente riduttore dell'ordine di 0,70)

Pertanto, tutto cio' premesso:

- tenuto conto delle condizioni generali in cui trovasi l'immobile in oggetto, nonche' di altre caratteristiche quali posizione, accessibilita', tipologia edilizia ed eta' della costruzione (circa 30 anni)
- considerato che l'Osservatorio Mercato Immobiliare 1° semestre 2023 della Prov. di Pesaro e Urbino relativamente al Comune di Cartoceto frazione Lucrezia fornisce per i fabbricati di tipo commerciale ricadenti nella zona de quo (zona semicentrale esterna rispetto al centro storico) quotazioni comprese tra 810,00 e 950,00 Euro/mq
- si ritiene ragionevole ai fini della valutazione fare riferimento, all'interno di tale range, ad un valore medio/basso, dell'ordine degli 850,00 Euro/mq (diconsi Euro ottocentocinquanta/00 al metro quadrato).

Con riferimento alla superficie commerciale complessiva equivalente sopra determinata (mq 128,07), si ottiene infine per l'immobile in oggetto il valore di stima seguente:

$Euro/mq\ 850,00 \times mq\ 128,07 = Euro\ 108.860,00$, arrotondabili ad Euro 108.000,00

(diconsi Euro centoottomila/00).

Per quanto riguarda l'eventuale a pratica di sanatoria sopra citata, cui va aggiunta la relativa pratica catastale, si ritiene che complessivamente la spesa a carico dell'acquirente possa risultare dell'ordine di 3.000 Euro, per cui il valore di vendita giudiziaria dell'immobile risulterebbe, nell'eventualita' che si debba procedere alla presentazione della documentazione di cui sopra, pari a:

$Euro\ 108.000,00 - 3.000,00 = Euro\ 105.000,00$

(diconsi Euro centocinquemila/00).

Pesaro, 20/11/2023

il C.T.U. incaricato
Dott. Ing. Andrea Crescenzi

- LISTA ALLEGATI:

- 1 - Planimetria catastale capannone Orciano Terre Roveresche
- 2 - Planimetria catastale appartamento Fano loc. Metaurilia
- 3 - Planimetria catastale box auto Fano loc. Metaurilia
- 4 - Planimetria catastale negozio Lucrezia di Cartoceto
- 5 - Planimetria catastale capannone Lucrezia di Cartoceto
- 6 - Estratto di mappa capannone Orciano
- 7 - Estratto di mappa Residence Metaurilia
- 8 - Estratto di mappa negozio lavanderia Lucrezia
- 9 - Estratto di mappa capannone Lucrezia
- 10 - Nota di Trascrizione Conservatoria RR.II. n. 12334-2022
- 11 - Visure catastali
- 12 - Estratto Atto di Matrimonio sig. Lisotta Cristiano
- 13 - Estratto Atto di Matrimonio sig. Lisotta Francesco
- 14 - Istanza Custode Giudiziario 28/09/2023 (relativa a Contratto locazione negozio Lucrezia)
- 15 - Elaborato planimetrico catastale Residence Metaurilia
- 16 - Elaborato planimetrico con numeri civici Residence Metaurilia
- 17 - ELABORATO GRAFICO capannone Orciano
- 18 - ELABORATO GRAFICO appartamento + box auto Residence Metaurilia
- 19 - ELABORATO GRAFICO negozio lavanderia Lucrezia
- 20 - ELABORATO GRAFICO capannone Lucrezia

- Documentazione fotografica:

- Foto Capannone Orciano 1 - Ingresso principale da Via del Progresso
Foto Capannone Orciano 2 - Esterno fabbricato (fronte)
Foto Capannone Orciano 3 - Esterno fabbricato
Foto Capannone Orciano 4 - Interno area lavorativa
Foto Capannone Orciano 5 - Interno area lavorativa
Foto Capannone Orciano 6 - Interno area lavorativa
Foto Capannone Orciano 7 - Interno zona ufficio
Foto Capannone Orciano 8 - Interno zona ufficio
Foto Capannone Orciano 9 - Interno zona ufficio
Foto Capannone Orciano 10 - Esterno fabbricato (cancello d'ingresso)
Foto Capannone Orciano 11 - Esterno fabbricato (lato sx)
- Foto Residence Metaurilia 1 - Ingresso complesso condominiale su S.S. Adriatica
Foto Residence Metaurilia 2 - Esterno complesso condominiale
Foto Residence Metaurilia 3 - Interno appartamento
Foto Residence Metaurilia 4 - Interno appartamento
Foto Residence Metaurilia 5 - Interno appartamento
- Foto Capannone Lucrezia 1 - Ingresso principale (lato Via Aspio)
Foto Capannone Lucrezia 2 - Interno area lavorativa
Foto Capannone Lucrezia 3 - Interno area lavorativa
Foto Capannone Lucrezia 4 - Ingresso ufficio piano terra
Foto Capannone Lucrezia 5 - Scala accesso locali piano primo
Foto Capannone Lucrezia 6 - Attacco scala-solaio piano primo
Foto Capannone Lucrezia 7 - Locale magazzino al piano primo
Foto Capannone Lucrezia 8 - Locale magazzino al piano primo
Foto Capannone Lucrezia 9 - Locale ufficio al piano primo
Foto Capannone Lucrezia 10 - Locale ufficio al piano primo
- Foto Negozio Lucrezia 1 - Ingresso negozio
Foto Negozio Lucrezia 2 - Interno locale piano terra
Foto Negozio Lucrezia 3 - Interno locale piano terra
Foto Negozio Lucrezia 4 - Interno locale piano terra
Foto Negozio Lucrezia 5 - Interno locale piano terra