

TRIBUNALE DI PESARO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 100/2024 R.G.E.

AMCO S.P.A., ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E, PER ESSA, CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.,

contro

XXXXXX XXXXXX

Giudice **Dott. Emanuele Mosci**

Giuramento del CTU: 27/09/2024

Proroga autorizzata per deposito perizia: 20.02.2025

Sopralluogo: 23/10/2024

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO GEOM. MATTEO BONAZZOLI



Pesaro li 18.02.2025

Il CTU Geom. Matteo Bonazzoli

A. RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA:

Il sottoscritto Geom. BONAZZOLI Matteo, nato a Pesaro il 13.04.1976, con studio in Pesaro, Gall. Dei Fonditori n.3, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro-Urbino al N. 1528, a seguito di incarico ricevuto con decreto del 12/09/2024 per la valutazione del bene immobile di proprietà del sig. XXXXX XXXXX per la quota di 1/1, relaziona:

1) Identificazione del bene, comprensiva dei dati catastali e numero civico:

I beni oggetto di perizia sono costituiti da un fabbricato cielo/terra a destinazione commerciale in Fano, via Papiria n. 29/B.

L'immobile è censito come segue:

Foglio 51 del Comune di Fano, particella 50, sub.-, categoria C/1, classe 2, consistenza 113 mq., Rendita catastale Euro 1.581,55;

I beni risultano intestati catastalmente come segue:

XXXXXXXX XXXXXX nato a FANO (PU) il 26/04/1958 C.F. XXXXXXXXXX; Proprieta'

L'immobile non corrisponde alla planimetria catastale prot. PS0084995 del 03/05/2004 in quanto si rilevano alcune lievi difformità al piano terra relative alle pareti del bagno e non risultano censiti l'ampliamento del terrazzo e il piano secondo (sottotetto), pur autorizzati urbanisticamente.

2) Sommaria descrizione del bene:

Trattasi di un fabbricato a schiera cielo-terra a destinazione commerciale utilizzato come ristorante.

L'immobile è ubicato in zona extraurbana, a poca distanza sia dal centro di Fano che dal paese di Bellocchi, nelle immediate vicinanze del casello autostradale di Fano. I servizi di pubblica utilità nella zona risultano sufficienti, ubicati per lo più nella città di Fano a pochi chilometri e nella vicina zona industriale e commerciale di Bellocchi.

Il fabbricato è costituito complessivamente da tre piani fuori terra, di cui due piani utili a destinazione commerciale e un piano sottotetto accessorio.

Il piano terra è costituito da ingresso/reception, locale cucina e sala ristorante, il piano primo è composto da due sale ristorante, delle quali una verandata, ed un'ampia terrazza. Il piano sottotetto è collegato da scala interna, ed è costituito



da un locale con altezze interne variabili da ml. 1.10 a ml.2.41 e un bagno. La chiusura del locale verandato al piano primo con infissi in alluminio, costituito da una struttura in legno tamponata e utilizzata come sala ristorante, è stato autorizzato dal Comune di Fano nel 2016 come intervento temporaneo per 5 anni; ad oggi non risulta rinnovata la relativa richiesta.

L'immobile, di vecchia costruzione, ha subito nel tempo diversi interventi di ristrutturazione; esternamente l'immobile presenta un buono stato di manutenzione e conservazione generale, con interventi esterni eseguiti fra gli anni 2006 e 2007. Le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate; le balaustre del terrazzo, in legno, necessitano di manutenzione in quanto non fissate stabilmente alla struttura; l'intervento di consolidamento è già stato autorizzato a carico della procedura dal giudice istruttore. Gli infissi esterni risultano in legno, sia nelle finestre che nei portoni d'ingresso, con vetro singolo.

Internamente l'immobile è dotato di pavimenti in simil cotto al piano terra, in legno nella sala ristorante al piano primo e ceramica nel locale verandato, porte interne in legno e legno tamburato, rivestimenti dei bagni in ceramica, impianto elettrico sottotraccia ed impianto di riscaldamento a gas con caldaia autonoma e ventilconvettori idronici. L'impianto di riscaldamento risulta completamente sottotraccia ad eccezione di un fan coil nella sala ristorante al piano terra, in quanto riparato recentemente in via provvisoria; il ripristino sottotraccia è già stato autorizzato dal Giudice istruttore a carico della procedura. Nel complesso l'immobile presenta un buono stato di manutenzione e conservazione, sia internamente che esternamente.

3) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, compresa la conformità degli impianti, posti al servizio dell'edificio, e stima degli eventuali costi di sanatoria o ripristini:

Il fabbricato, di vecchia costruzione, ha subito diversi interventi di ristrutturazione nel tempo. In particolare, dalla ricerca presso il comune di Fano sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 949/91 del 23/11/1991 per ristrutturazione ed ampliamento con cambio di destinazione d'uso;
- Concessione Edilizia n. 94/92 del 19/03/1992 per ristrutturazione ed ampliamento con cambio di destinazione d'uso – variante;
- Concessione Edilizia n. 1602/94 del 06/02/1995 per ristrutturazione ed ampliamento con cambio di destinazione d'uso – variante;



- Certificato di agibilità rilasciato in data 15/03/1995 (richiesta prot. 50140);
- Autorizzazione edilizia n. 372/98 del 07/05/1998 per apertura accesso pedonale;
- Autorizzazione edilizia n.1479/01 del 11/12/2001 per realizzazione terrazzo ed installazione di tenda parasole mobile;
- Denuncia inizio attività n. 990/04 del 21/06/2004 per sostituzione pavimentazione interna;
- *Denuncia inizio attività n. 1111/04 del 15/07/2004 per esecuzione lavori interni;*
- Denuncia inizio attività n. 968/06 del 29/06/2006 per sostituzione tenda parasole autorizzata con struttura fissa in legno;
- *Denuncia inizio attività n. 927/07 del 02/07/2007 per installazione insegna pubblicitaria;*
- Titolo Unico n. 176/2016 per lavori di straordinaria manutenzione e mantenimento/rinnovo di una struttura leggera a carattere precario ai sensi dell'art. 71 bis del REC a servizio di locale commerciale con la seguente prescrizione "LA STRUTTURA LEGGERA E' DA INTENDERSI AUTORIZZATA PER ANNI 5 DALLA DATA DI RILASCIO DEL PRESENTE TITOLO UNICO".

Per quanto rilevato in fase di sopralluogo, l'immobile presenta alcune difformità interne rispetto al Titolo Unico 176/2016, consistenti in una lieve modifica nella zona wc al piano terra con ampliamento dell'antibagno e modifiche interne ai due wc. Si rileva inoltre la realizzazione della scala interna di collegamento al piano sottotetto di tipologia difforme rispetto alla tavola di progetto autorizzato. Trattandosi esclusivamente di modifiche interne le stesse risultano sanabili con una pratica di sanatoria, con una spesa complessiva di Euro 5.000,00 circa comprensiva delle spese tecniche di presentazione.

Si rileva inoltre un progetto respinto per l'installazione dell'insegna a bandiera su via Papiria (pratica edilizia 1245/2016); l'insegna risulta invece installata.

In merito alla planimetria catastale, si rileva che la stessa non risulta aggiornata, in quanto risalente all'anno 2004, pertanto non risultano rappresentati graficamente l'ampliamento del terrazzo, il piano sottotetto e alcune modifiche interne e prospettiche.



4) Verifica dei dati dell'atto di pignoramento ed esatta identificazione dei dati catastali per l'emissione del decreto di trasferimento:

I beni indicati nell'atto di pignoramento registrato a Pesaro R.G. n. 10586 R.P. n. 7577 Presentazione n.3 del 16/08/2024 sono rappresentati dalle unità immobiliari nel Comune di Fano Foglio 51 particella 50, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro XXXXX XXXXX per la quota di 1/1 di proprietà.

5) Provenienza dei beni:

La quota di 1/1 di proprietà degli immobili oggetto di perizia è stata acquistata dal sig. XXXXXX XXXX in data 21/10/1996 con atto Notaio Enrico Cafiero Repertorio n. 38296 raccolta 3133, trascritto a Pesaro il 20/11/1996 Reg.part. 6443 e Reg.Gen. 10010.

Il sig. XXXXX XXXXXXXX ha dichiarato di essere di stato Celibe.

6) Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data anteriore al pignoramento.

L'immobile è attualmente utilizzato come ristorante dalla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX.

Dalla documentazione fornita dalla sig.ra XXXXXX e da quella reperita dal custode è emerso che in data 1 agosto 2016 il debitore XXXX ha stipulato con Locanda dei Casta Srls (C.F. 02612830410) un contratto di locazione, registrato in data 12 agosto 2016, della durata di sei anni. Il contratto prevede che dal 30 novembre 2019 il canone di locazione sia pari ad € 14.400,00 annui. In data 26 novembre 2019 il locatario Locanda dei Casta Srls ha concesso in affitto il ramo d'azienda comprensivo dell'immobile all'Impresa Individuale XXXXXXXX XXXXXXXX.

Si segnala inoltre che, come comunicato al custode dal legale del Sig. XXXXX XXXXX, legale rappresentante pro tempore della soc. Locanda dei Casta srls, sono pendenti due giudizi, entrambi avanti la corte d'appello di Ancona, rubricati rispettivamente al n. 114/2023 R.G. e al n. 481/2024 R.G., nei quali il sig. XXXXXXXX rivendica il diritto di opzione d'acquisto dell'immobile e un risarcimento danni per ritardata apertura dell'attività commerciale nei confronti del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX.

7) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con



il suo carattere storico – artistico ed esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Per quanto si è potuto riscontrare, sugli immobili oggetto di stima sussistono le iscrizioni e trascrizioni elencate nel certificato ai sensi dell'Art. 567 secondo comma C.P.C , a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini del 26/08/2024, allegato al fascicolo documenti depositato in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, e più precisamente:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/08/2024 - Registro Particolare 7577 Registro Generale 10586
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 1565 del 01/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FANO(PU)

ISCRIZIONI

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2003 - Registro Particolare 3826 Registro Generale 16346
Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Repertorio 84245/11687 del 12/11/2003 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO su Immobili siti in FANO(PU)
- ISCRIZIONE CONTRO del 11/02/2011 - Registro Particolare 384 Registro Generale 1807
Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 43643/16813 del 09/02/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO su Immobili siti
in FANO(PU)
- ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2023 - Registro Particolare 1876 Registro Generale 12659 Pubblico ufficiale
CAFIERO ENRICO Repertorio 84245 del 12/11/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA
VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO su Immobili siti in FANO(PU)

Per quanto si è potuto verificare, alla data del 17.02.2025, non sussistono ulteriori iscrizioni o trascrizioni sui beni oggetto di perizia.

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:



L'immobile risulta di proprietà dell'esecutato per la quota pari a 1000/1000; per quanto si è potuto verificare non sono stati rilevati gravami da censo, livello o uso civico.

9) Stima commerciale dei beni:

Per la valutazione dell'immobile sono stati verificati alcuni annunci immobiliari relativi a locali commerciali nella stessa zona Bellocchi. Pur riscontrando poche proposte con la specifica destinazione, sono state comunque reperite informazioni utili per la valutazione dell'immobile. In particolare, alcuni locali commerciali di grandi dimensioni vengono proposti in zona ai seguenti valori:

comparabile 1: mq.370, richiesta Euro 422.000 → Euro/mq. 1.140,00

comparabile 2: mq. 350, richiesta Euro 470.000 → Euro/mq. 1.342,000

L'osservatorio immobiliare fornisce valori, per immobili commerciali della zona, pari ad Euro 950 (minimo) e 1800 (massimo). Considerando le caratteristiche dell'immobile, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile possa essere pari ad Euro/mq. 1.200,00.

Determinazione delle superfici:

ristorante p.T	mq.	99,76	coeff.	1,00	mq.	99,76
ristorante P1	mq.	43,4	coeff.	1,000	mq.	43,4
veranda/rist.	mq.	27,01	coeff.	0,50	mq.	13,505
sottotetto	mq.	43,6	coeff.	0,25	mq.	10,9
terrazza	mq.	36,7	coeff.	0,33	mq.	12,111
corte esclusiva	mq.	108,8	coeff.	0,10	mq.	10,88
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.						190,56

Valore Commerciale immobile:

mq. 190,56 x Euro/mq. 1.200,00 = Euro 228.667,20 (duecentoventottomilaseicentosessantasette/20)

Costi di sanatoria: Euro 5.000,00

Valore commerciale: Euro 228.667,20 – 5.000,00 = Euro 223.667,20

Valore di Vendita Giudiziaria:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: Euro 33.550,08



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Euro 223.667,20 – 33.550,08 = Euro 190.117,12 (arrotondato a 190.000,00)

CONCLUSIONI:

Considerato quanto sopra esposto, si può attribuire alla quota di 1/1 di proprietà del fabbricato oggetto di valutazione un valore di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova pari ad Euro 190.000,00 (centonovantamila/00)

B. ALLEGATI:

- a. Documentazione fotografica
- b. Visure catastali
- c. N.1 Planimetria catastale
- d. Copia Licenze edilizie
- e. Copia agibilità
- f. Copia atto di acquisto degli immobili
- g. Copia contratto d'affitto
- h. Copia contratto di affitto ramo d'azienda
- i. Checklist
- j. Descrizione per bando di vendita

Pesaro li 18.02.2025

IL TECNICO INCARICATO
(BONAZZOLI Geom. Matteo)

