

TRIBUNALE DI PESARO  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE  
N. 203/2019

PERIZIA C.T.U.  
[ 1 ]  
Relazione

Consulente Tecnico Ufficio  
Architetto MAURIZIO CASTELVETRO  
Via F. da Rimini 60 – 47841 CATTOLICA RN  
Tel&Fax : 0541.964426  
Email : [m.castelvetro@awn.it](mailto:m.castelvetro@awn.it)  
PEC : [maurizio.castelvetro@archiworkdpec.it](mailto:maurizio.castelvetro@archiworkdpec.it)



# INDICE

## [ 1 ]      **RELAZIONE**

CARATTERISTICHE GENERALI E QUESITI

RISPOSTE AI QUESITI

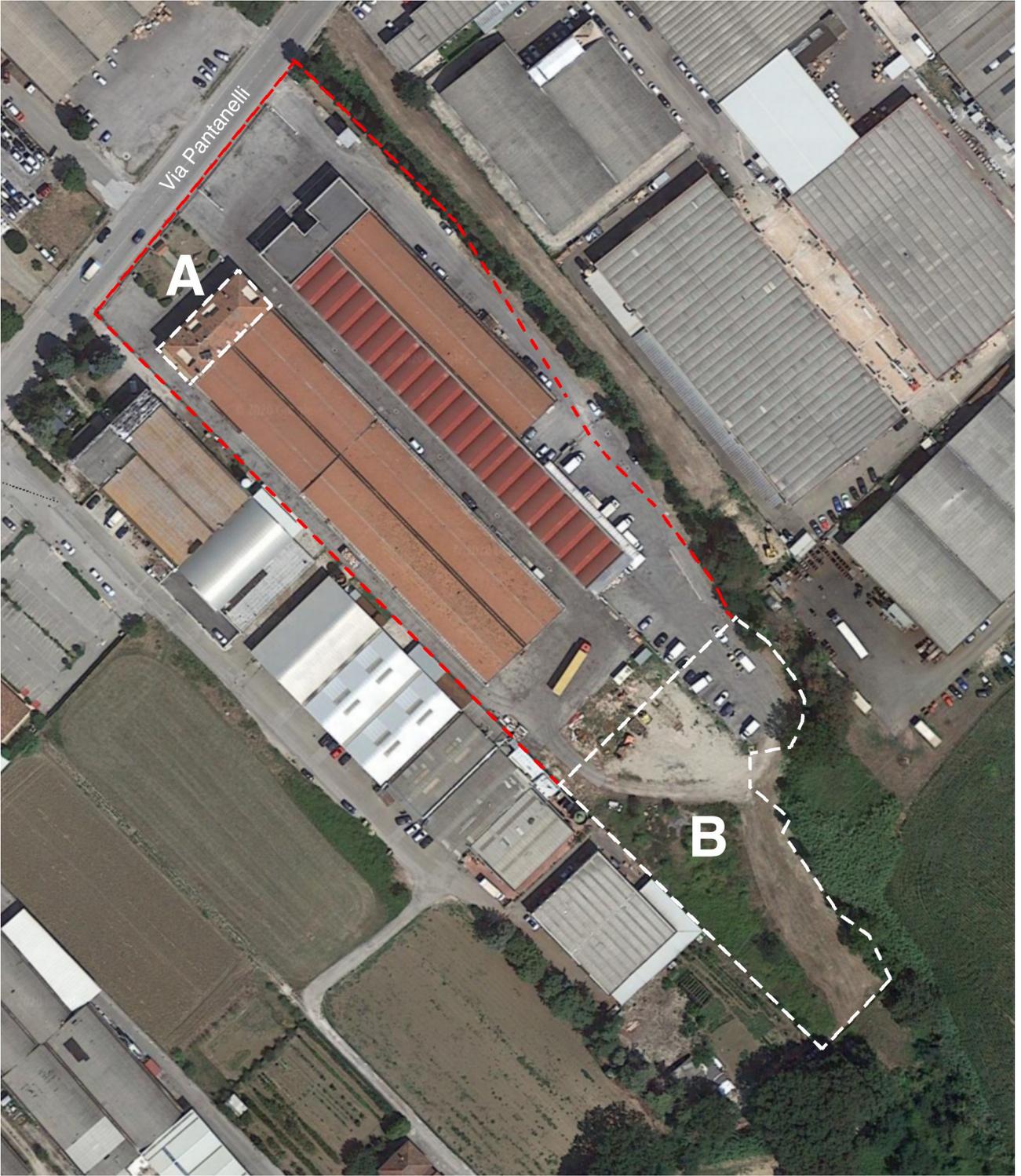
- VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DEPOSITATI DI CUI ALL'ART. 567 SECONDO COMMA C.P.C. E REDAZIONE DEL RELATIVO “MODULO DI CONTROLLO” (CHECK-LIST)
- ACQUISIZIONE CERTIFICATO MATRIMONIALE
  - 1) IDENTIFICAZIONE
  - 2) SOMMARIA DESCRIZIONE
  - 3) INDICAZIONE DELLA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2/9/1967
  - 4) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI TITOLI URBANISTICO/EDILIZI E PER SANATORIA
  - 5) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
  - 6) IDENTIFICAZIONE E VERIFICA CATASTALE
  - 7) VERIFICA DELLA INTESTAZIONE
  - 8) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, VINCOLI E ONERI
  - 9) STIMA DEL VALORE
  - 10) EVENTUALE FORMAZIONE DI PIU' LOTTI O ACCORPAMENTI
  - 11) STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE
  - 12) ACCERTAMENTO DELLA ESISTENZA DI PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ
  - 13) PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
  - 14) DEPOSITO DI SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO/LOTTI
  - 15) ALLEGAZIONE DI PERIZIA DI STIMA PRIVA DELLE GENERALITÀ DEL DEBITORE E DI SOGGETTI TERZI
  - 16) ALLEGAZIONE DI CHECK-LIST DEI CONTROLLI EFFETTUATI A NORMA DELL'ART. 567 C.P.C.

STIMA

## [ 2 ]      **ALLEGATO • FOTOGRAFIE**

## [ 3 ]      **ALLEGATO • PLANIMETRIE E DOCUMENTI**





## CARATTERISTICHE GENERALI E QUESITI

Il sottoscritto Architetto CASTELVETRO MAURIZIO C.F. CSTMRZ58A03C357M P.IVA iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 734 residente a Gradara (PU) in via Strada della Romagna 39 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Dott. PINI LORENZO del Tribunale di Pesaro in data 22/07/2020 per la Espropriazione Immobiliare R.G. n. 203/2019. Nel medesimo documento è stato nominato Custode dell'immobile IVG MARCHE.

Le parti costituite sono:

Creditore precedente:

FEDAIA SPV S.r.l.  
Via Piemonte n. 38 - Roma  
Cod. fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 14108641003, REA RM-1497480  
e per essa quale mandataria  
JULIET S.p.A.  
Strada Statale 73 Levante 14 - 53100 Siena  
Cod. fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Siena 01461980524,

Debitore:

[REDACTED]

Oggetto del pignoramento i seguenti immobili (che per comodità di esposizione vengono qui raggruppati in due blocchi omogenei denominati A e B) così catastalmente identificati:

<b>A</b>	<p>Immobile composto da due unità immobiliari intestate a: [REDACTED] (accessibili da via Pantanelli)</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Comune di Montelabbate (PU) – Foglio 5 Particella 105 Subalterno 13 Destinazione d'uso: Residenziale Piano: Primo e Sottotetto – Indirizzo: Via Pantanelli n. 136</li><li>2) Comune di Montelabbate (PU) – Foglio 5 Particella 105 Subalterno 14 Destinazione d'uso: Ufficio Piano: Primo e Sottotetto – Indirizzo: Via Pantanelli n. 136</li></ol>
<b>B</b>	<p>Terreni intestati a: [REDACTED] (accessibili da via Pantanelli attraverso la particella 105)</p>



- 3) Comune di Montelabbate (PU) – Foglio 5 Particella 213
- 4) Comune di Montelabbate (PU) – Foglio 5 Particella 214
- 5) Comune di Montelabbate (PU) – Foglio 5 Particella 850

Il Giudice Esecutivo nella lettera d'incarico ha disposto quanto segue, per ciò che riguarda il C.T.U.:

*«(...) proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

*– se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*– se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*



*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei 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;*
- 2) ad una sommaria 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., ovvero ne/ caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad 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 reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione.  
*In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla*



sua

correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell' Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).  
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) *a 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;*
- 9) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. \_nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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;*
- 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 e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 11) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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 contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 12) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*



- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.»

A seguito dell'accettazione della nomina a C.T.U. da parte del sottoscritto e di Custode da parte del nominato IVG MARCHE, preliminarmente alle specifiche operazioni peritali richieste, mi sono recato in data 11/09/2020 presso gli immobili in oggetto assieme al detto Custode nella persona dell'avv. ANCONETANI NICOLA il quale, alla presenza di [REDACTED] [REDACTED], identificati come figli figli di [REDACTED] ed in vece del padre impossibilitato ad essere presente, dopo essere stato edotto dal sottoscritto circa l'esatto riferimento catastale dell'immobile pignorato, ha effettuato un accesso preliminare ed effettuato i necessari adempimenti.

Successivamente, ho scelto di mia iniziativa la data del giorno utile per dare avvio alle operazioni peritali mediante accesso presso l'immobile sopraindicato, stante il fatto che essa non era stata preventivamente designata

Nel giorno 18/09/2020 stabilito per il primo accesso mi sono recato presso gli immobili siti in via Pantanelli n. 136 a Montelabbate in provincia di Pesaro-Urbino (identificati al NCEU al Foglio 5 Mappale 105 Sub. 13-14 e al catasto terreni al Foglio 5 Mappali 213-214-850) al fine di avviare le operazioni peritali. Al sopralluogo erano presenti unicamente il sopraddetto Sig. [REDACTED] [REDACTED] il quale forniva la massima collaborazione. Dopo avere preventivamente letto i quesiti posti dal giudice alle ore 8:42 prendeva avvio la ricognizione dell'immobile e parallelamente venivano eseguiti il reportage fotografico mediante la strumentazione fotografica digitale IPHONE SE e il rilievo metrico mediante il metro laser LEICA DISTO 02.

Durante il corso del sopralluogo non veniva formulata dal detto sig. [REDACTED] alcuna specifica richiesta da inserire a verbale e venivano raccolte unicamente informazioni, dati, misure e immagini utili al procedere della perizia. Al termine della ricognizione dell'immobile veniva redatto apposito Verbale di sopralluogo, in presenza e controfirmato dal Sig. [REDACTED] [REDACTED], sospendendo le operazioni peritali alle ore 12:15, concordando per il completamento del rilievo al giorno 24/09/2020 nel medesimo luogo.

Il giorno stabilito 24/09/2020 per il secondo accesso mi recavo nuovamente in via Pantanelli n. 136 ove in presenza del sig. [REDACTED] [REDACTED] alle ore 8:45 davvo avvio al completamento delle operazioni peritali relativamente alla sopraddetta unità immobiliare, continuando il rilievo dell'immobile. Al termine della ricognizione dell'immobile veniva redatto apposito Verbale di sopralluogo, in presenza e controfirmato dal Sig. [REDACTED] [REDACTED], sospendendo le operazioni peritali alle ore 12:40, concordando una ulteriore data per il completamento del rilievo, stabilito al giorno 01/10/2020 nel medesimo luogo.

Il giorno stabilito 01/10/2020 per il terzo accesso mi recavo nuovamente in via Pantanelli n. 136 ove in presenza del sig. [REDACTED] [REDACTED] alle ore 9:10 davvo avvio al completamento delle operazioni peritali relativamente alla sopraddetta unità immobiliare, continuando il rilievo



dell'immobile. Al termine della ricognizione dell'immobile veniva redatto apposito Verbale di sopralluogo, in presenza e controfirmato dal Sig. [REDACTED], concludendo definitivamente le operazioni peritali sul posto alle ore 13:00.

Successivamente le operazioni peritali continuavano mediante:

- visure e richieste di copie presso le sedi dell'Agenzia del Territorio di Pesaro e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro, Archivio di Stato e Archivio Notarile Pesaro;
- richiesta di documentazione presso l'Anagrafe del Comune di Pesaro;
- ricerche storiche, richiesta di accesso agli atti ed informazioni presso lo S.U.A.E. (Sportello Unico Attività Edilizie) del Comune di Monte Porzio;
- richiesta di informazioni e/o documentazione in merito al gravame di usi civici presso Regione Marche / Servizio Politiche Agroalimentari / Posizione di funzione Innovazione, Agricoltura a basso impatto e SDA di Pesaro;
- ricerca, selezione e raccolta recenti atti di compravendita relativamente ad immobili simili vicini, ai fini della comparazione necessaria per la stima dell'immobile con il metodo MCA (Market Comparison Approach) tramite il sito STIMATRIXCITY <ipv.stimatrixcity.com>;
- ricerca, ricerca, selezione e raccolta di offerte su siti web immobiliari di edifici ad uso produttivo (“opificio”, “capannone”, “terreno edificabile) relativi alla zona di interesse .

Alla perizia è allegato il materiale documentale cartaceo/digitale rilevante raccolto.



## RISPOSTE AI QUESITI

---

### VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DEPOSITATI DI CUI ALL'ART. 567 SECONDO COMMA C.P.C. E REDAZIONE DEL RELATIVO “MODULO DI CONTROLLO” (CHECK-LIST)

---

Per ciò che riguarda il controllo circa l'avvenuto deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. ovvero il deposito di certificazione notarile sostitutiva, a seguito di verifica è risultato che:

- il creditore procedente JULIET Spa ha presentato in data 13/02/2020 una richiesta di proroga di al termine dei 120 giorni prescritti dal deposito del ricorso (Istanza di vendita depositata presso il Tribunale di Pesaro in data 16/12/2019) per la presentazione della certificazione notarile ex Art. 567 c.p.c., concessa in ulteriori 60 giorni dal G.E.;
- la sopradetta documentazione costituita da atto di certificazione notarile ex Art. 567 c.p.c. redatta da CANDORE CARMELO notaio in Arcisate (VA) in data 12/05/2020 è stata presentata in data 13/05/2020
- l'atto attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari *nei 20 anni anteriori* alla trascrizione del pignoramento, risalendo sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la documentazione era priva di allegato estratto di mappa catastale.

Per ciò che riguarda il controllo circa l'avvenuto deposito dell'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento), è stato verificato che tali dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano attestati all'interno della certificazione notarile sostitutiva.

• Per ciò che riguarda il controllo circa l'avvenuto deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato sig. [REDACTED] esso non risulta depositato.

Si è pertanto provveduto alla acquisizione dello stesso presentando richiesta presso il Comune di residenza originario, ovvero Pesaro, ottenendo copia dell'atto di matrimonio N. 151 datato 04/07/1957.

Da esso risulta che il sig. [REDACTED] si è sposato [REDACTED]

Dall'atto di matrimonio risulta, tramite annotazione a margine [REDACTED], che con atto in data 04/08/1977 a rogito del notaio M. MARCHIONNI (in Pesaro) gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi dell'art. 228 Comma 1 della Legge N. 151 del 19/05/1975.

Da verifica presso Archivio notarile di Pesaro è stato visionato l'atto Rep. 203368 Racc. Atti 14963 redatto dal notaio M. MARCHIONNI il 04/08/1977 e registrato a Pesaro il 11/08/1977 N. 1402 Vol. 30, da cui risulta effettivamente che i sopradetti coniugi “scelgono il legame in separazione dei beni”.

Pertanto alla data del pignoramento dell'immobile in oggetto avvenuta nell'anno 2019 l'esecutato risultava già da decenni in regime di separazione dei beni.

Da parte dello scrivente, stante quanto suesposto, in ordine a quanto disposto dal Giudice nella



domanda, si è ritenuto che non si verificassero le condizioni sufficienti e necessarie per informare preventivamente l'autorità giudiziaria.

I dati sopraindicati sono stati riportati in forma condensata come prescritto all'interno di una *check-list* (foglio elettronico) fornita dal Tribunale di Pesaro, verificata e sottoscritta unitamente ai legali rappresentanti di IVG Marche, inviata in data 05/11/2020 allo stesso Tribunale di Pesaro, conformemente alla modalità richiesta dal G.E.

---

## 1) IDENTIFICAZIONE

---

I beni immobiliari eseguiti, oggetto della presente perizia, per chiarezza di esposizione sono stati raggruppati in due distinti blocchi: BLOCCO A e BLOCCO B (da non confondere con gli eventuali "lotti"). Essi sono i seguenti:

**A**

Immobile ubicato in via Pantanelli n. Civico 136  
costituito da due unità immobiliari adiacenti intestate a:



- (1) Comune di Montelabbate (PU) – **Foglio 5 Particella 105 Subalterno 13** – Categoria catastale: A/3 [“Abitazioni di tipo economico”] – Classe: 2 – Consistenza: 10 vani – Superficie catastale: totale 186 mq - escluse aree scoperte: 174 mq\* – Rendita: 619,75 € – Piano: 1-2 – Indirizzo: Via Pantanelli n. 136 – Descrizione: **APPARTAMENTO CUSTODE**
- (2) Comune di Montelabbate (PU) – **Foglio 5 Particella 105 Subalterno 14** – Categoria catastale: A/10 [“Uffici e studi privati”] – Classe: U – Consistenza: 8,5 vani – Superficie catastale: totale 179 mq – Rendita: 2.129,09 € – Piano: 1-2 – Indirizzo: Via Pantanelli n. 136 – **Descrizione: UFFICI**

Catastalmente le due particelle sopra indicate sono afferenti ad alcuni beni comuni non censiti (BCNC) condivisi con altre unità immobiliari. Essi sono:

- (a) **INGRESSO CONDOMINIALE**  
Comune di Montelabbate (PU) – **Foglio 5 Particella 105 Subalterno 8** – Piano: T –  
Descrizione: **BCNC AI SUB. 12-13-14**
- (b) **VANO SCALA**  
Comune di Montelabbate (PU) – **Foglio 5 Particella 105 Subalterno 9** – Piano: T-1-2 –  
Descrizione: **BCNC AI SUB. 13-14**
- (c) **AREA SCOPERTA**  
Comune di Montelabbate (PU) – **Foglio 5 Particella 105 Subalterno 22** – Piano: T –  
Descrizione: **BCNC SCOPERTO COMUNE AI SUB. 12-13-14-18-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32**  
*A tale subalterno appartiene un fabbricato a torre utilizzato come centralina elettrica*



dall'ENEL, ubicato a ridosso del perimetro esterno della proprietà (lato fosso).

**B**

Terreni intestati a:

accessibili da via Pantanelli attraverso la sopra indicata Particella 105 (BCNC)

- 3) Comune di Montelabbate (PU) – **Foglio 5 Particella 213** – Qualità classe: Seminativo 1 – Superficie: 3,03 Are [pari a 303 mq] – Reddito: Dominicale 1,96 € - Agrario 1,25 €
- 4) Comune di Montelabbate (PU) – Foglio 5 Particella 214 – Qualità classe: Seminativo arborato 1 – Superficie: 5,46 Are [pari a 546 mq] – Reddito: Dominicale 3,52 € - Agrario 2,54 €
- 5) Comune di Montelabbate (PU) – Foglio 5 Particella 850 – Qualità classe: Seminativo 1 – Superficie: 36,02 Are [pari a 3.602 mq] – Reddito: Dominicale 23,25 € - Agrario 14,88 €

## 2) SOMMARIA DESCRIZIONE

L'area in cui sono situati gli immobili oggetto di stima è ubicata nel Comune di Montelabbate (provincia di Pesaro-Urbino), all'interno della sua zona industriale attraversata dall'importante asse stradale di Via Pantanelli, parallelo alla SS "Urbinate": tale zona è adiacente all'analoga situata nel Comune di Vallefoglia (Montecchio), con la quale forma un comparto produttivo ininterrotto, a sua volta parte di un distretto industriale che si estende in direzione Pesaro.

Gli immobili eseguiti fanno parte di un più vasto complesso produttivo, la cui proprietà era riconducibile alla figura di [REDACTED], la cui area recintata confina:

- sul lato NordOvest con via Pantanelli;
- sul lato SudOvest con altra proprietà immobiliare a destinazione produttiva;
- sul lato SudEst con area di proprietà pubblica;
- sul lato NordEst (non recintato) con l'alveo del Fosso della Cornacchia

All'interno di tale area sono ubicati due grandi edifici, censiti nel Mappale 105:

- uno a destinazione interamente produttiva (in parte in disuso a causa di un incendio, in parte utilizzato per la lavorazione e il confezionamento di prodotti caseari);
- l'altro suddiviso in due parti: quella frontistante destinata a uffici e abitazione (BLOCCO A), quella retrostante a destinazione produttiva (originariamente mobilificio, attualmente in uso come magazzino).

I terreni eseguiti di cui al BLOCCO B sono ubicati sulla zona retrostante gli edifici rispetto alla strada ed in stato di apparente abbandono.

La vasta area di pertinenza è frammentata in vari subalterni della particella 105.

**A**

Le due unità immobiliari eseguite sono ubicate al piano primo e al piano sottotetto di un





#### SUB. 13 – PIANO SOTTOTETTO (ST)

Ambiente sottotetto privo di abitabilità e pertanto con destinazione d'uso ammissibile come magazzino/sgombero. La copertura è costituita dalle falde inclinate del tetto a padiglione, sul quale si aprono alcuni piccoli lucernari, dotato di accessi con porte finestre ai terrazzi (uno ad uso esclusivo, l'altro in uso comune con l'appartamento adiacente) ricavati all'interno della volumetria del tetto (H massima = 2,90 m – H media ponderata = 2,00 m). L'appartamento è dotato di due terrazzi, sui quali si aprono le porte e le finestre, dotate di battenti, che danno luce all'interno; un terrazzo è comunicante con quello speculare del Sub. 14.

Durante il sopralluogo sono state rilevate significative difformità rispetto all'ultimo progetto approvato (Prat. Edilizia n. N. 1134/1980 autorizzata il 20/03/1980) ovvero alla destinazione d'uso ammessa, in quanto l'unico vano indiviso sottotetto ad uso ripostiglio è stato trasformato in un doppio mini-appartamento dotato di riscaldamento, camere, bagno e cucina.

I pavimenti sono in cotto ceramico, i muri intonacati e pitturati, mentre lo stato di manutenzione appare ottimo.

#### SUB. 14 – PIANO PRIMO (1P)

Appartamento ad uso ufficio (H= 2,80 m), per caratteristiche e distribuzione del tutto simile al Sub. 13, rispetto al quale possiede in meno un vano e la loggia in affaccio sul lato Sud (quest'ultimo è accessibile e praticabile solo dall'adiacente appartamento anche se su di esso si affacciano le finestre dei due bagni della presente UI).

Sul lato Ovest si apre un loggiato coperto incassato, sul cui soffitto è visibile una zona deteriorata a causa di infiltrazioni dovute a piccole fessurazioni nel terrazzo soprastante (visibili anche sulla parete).

#### SUB. 14 – PIANO SOTTOTETTO (ST)

Ambiente sottotetto privo di abitabilità e pertanto con destinazione d'uso ammissibile come magazzino/sgombero. La copertura è costituita dalle falde inclinate del tetto a padiglione, sul quale si aprono alcuni piccoli lucernari, dotato di accessi con porte finestre ai terrazzi (uno ad uso esclusivo, l'altro in uso comune con l'appartamento adiacente) ricavati all'interno della volumetria del tetto (H massima = 2,90 m – H media ponderata = 2,00 m). L'appartamento è dotato di due terrazzi, sui quali si aprono le porte e le finestre, dotate di battenti, che danno luce all'interno; un terrazzo è comunicante con quello speculare del Sub. 14.

Durante il sopralluogo sono state rilevate significative difformità rispetto all'ultimo progetto approvato (Prat. Edilizia n. N. 1134/1980 autorizzata il 20/03/1980) ovvero alla destinazione d'uso ammessa, in quanto l'unico vano indiviso sottotetto ad uso ripostiglio è stato trasformato in un doppio mini-appartamento dotato di riscaldamento, camere, bagno e cucina.

I pavimenti sono in cotto ceramico, i muri intonacati e pitturati, mentre lo stato di manutenzione appare ottimo.

- B** Area posta sul retro dei due capannoni esistenti, in un terreno per lo più pianeggiante (con leggero declivio verso la zona sud), parzialmente attraversato da impianto fognario per acque bianche, parzialmente asfaltato e per la restante parte in terra battuta o incolto, privo di strutture coperte.  
L'accessibilità è possibile solo da via Pantanelli ed attraversando la vasta area esterna di pertinenza di altre unità immobiliari (Part. 105 Subb. 22 - 18 - 33).



Il blocco è completamente aperto sul piazzale a Nord, recintato sul lato Sud (con rete) e Ovest (con muratura e/o rete), mentre sul lato **Est confina con un corso d'acqua denominato Fosso della Cornacchia.**

L'area appare in disuso, utilizzata come parcheggio occasionale ai fini produttivi, come deposito temporaneo di automezzi per movimentazione terra e come deposito all'aperto degli scarti di lavorazione della ex-tappezzeria.

Al centro sono depositate in maniera temporanea delle balle parzialmente avvolte in fogli di materiale plastico, contenenti scarti di lavorazione di tappezzeria, per un volume approssimativo di 1.000 metri cubi circa, depositate dallo stesso [REDACTED].

Per ciò che riguarda le operazioni in esenzione d'imposta di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972, l'immobile è esente da I.V.A. in quanto rientra tra "*le cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricati*" non rientrando viceversa nei motivi di esclusione (comma 8).

Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA in quanto sono passati (ben) più di 5 anni dal termine dei lavori di costruzione/ripristino del fabbricato.

### 3) INDICAZIONE DELLA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2/9/1967

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Edilizia privata ed Urbanistica del Comune di Montelabbate all'interno dell'intera area la prima costruzione è stata edificata in data successiva al 1967: infatti la prima concessione edilizia in assoluto riguardante l'area interessata risulta rilasciata per la costruzione di un laboratorio con antistante palazzina ad uso esposizioni in data N. 89/1969 (Prat. Ed. N. 89/1969).

### 4) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI TITOLI URBANISTICO/EDILIZI E PER SANATORIA

Ai fini di ricostruire l'iter autorizzativo dell'immobile sono state effettuate indagini presso l'Ufficio Edilizia privata ed Urbanistica del Comune di Montelabbate. Le pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto fanno parte dell'insieme di opere riguardanti il lotto recintato che include le particelle 105-213-214-550, intitolate direttamente a [REDACTED].

Esse si sviluppano a partire dal 1969, data del primo insediamento, a partire dalla costruzione di un primo capannone per proseguire con il secondo, con relativi interventi di ampliamento, ristrutturazione interna e parziale cambio di destinazione, sino ad arrivare alla ricostruzione nel 2009 di uno dei due capannoni distrutto da un incendio.

La scheda che segue ricostruisce le autorizzazioni edilizie rilasciate, in ordine cronologico:



PRATICHE EDILIZIE APPROVATE relative agli IMMOBILI F. 5 Mapp. 105 Subb. 13-14 e Mapp. 213-214-850 siti nel Comune di MONTELABBATE in Via Pantanelli  
*(sono incluse anche le pratiche edilizie riguardanti gli immobili che condividono la comune area scoperta pertinenziale, in quanto "bene comune non censito" e/o in quanto area di transito necessaria per l'accesso al bene eseguito)*

---

Pratica Edilizia: **N. 151/2009**  
Prot. Entrata: N. 12306 del 29/10/2009  
Titolare:   
Oggetto: "VARIANTE AL PROGETTO DI RICOSTRUZIONE, A SEGUITO DI CROLLO CAUSATO DA INCENDIO, E AMPLIAMENTO DI UN OPIFICIO INDUSTRIALE"  
Commissione edilizia: (non prevista, trattandosi di una D.I.A.)  
Permesso di costruire: (non prevista, trattandosi di una D.I.A.)  
Agibilità: 19/12/1981 - Prat. N. 6/2010  
Collaudo: 12/02/2010 - Prat. N. 1018/2009 Genio Civile  
Nota (ai fini della perizia): include BLOCCO A (Mapp. 105 Subb. 13-14) solo per impianto scarico acque nere) e Blocco B (Mapp. 213-214-850)

---

Pratica Edilizia: **N. 35/2009**  
Prot. Entrata: N. 2815/2009  
Titolare:   
Oggetto: "RICOSTRUZIONE, A SEGUITO DI CROLLO CAUSATO DA AMPLIAMENTO DI UN OPIFICIO INDUSTRIALE"  
Commissione edilizia: N.3 del 12/05/2009 (Parere favorevole condizionato)  
Permesso di costruire: N. 28/2009 del 1018/09 Genio Civile  
Nota (ai fini della perizia): include Mapp. 213-214-850

---

Pratica Edilizia: **N. 1375/1980**  
Prot. Entrata: N. 2140  
Titolare:   
Oggetto: "VARIANTE AL PROGETTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO ESPOSIZIONE - UFFICI - ABITAZIONE A SERVIZIO DEL LABORATORIO"  
Commissione edilizia: 15/10/1981 (Parere favorevole)  
Concessione edilizia: N. 73 del 24/10/1981  
Abitabilità/agibilità: 19/12/1981 - Prat. N. 1375  
Collaudo: 20/01/1981 - Prat. N. 186/1979  
Nota (ai fini della perizia): abitabilità rif. 1° piano Mapp. 105 Subb. 13-14

---

Pratica Edilizia: **N. 1134/1980**  
Prot. Entrata: N. 519  
Titolare: 



Oggetto:	“VARIANTE AL PROGETTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO ESPOSIZIONE - UFFICI - ABITAZIONE A SERVIZIO DEL LABORATORIO”
Commissione edilizia:	20/03/1980 (Parere favorevole)
Concessione edilizia:	N. 13 del 22/03/1980
Nota (ai fini della perizia):	riguarda solo il vano sottotetto dei Mapp. 105 Subb. 13-14
<hr/>	
Pratica Edilizia:	<b>N. 1026/1979</b>
Prot. Entrata:	N. 569
Richiedente/Concessionario:	XXXXXXXXXX
Oggetto:	“Costruzione di un fabbricato uso esposizione - uffici - abitazione custode a servizio del laboratorio”
Commissione edilizia:	18/06/1979 (Parere favorevole condizionato)
Concessione edilizia:	N. 49 del 23/06/1979
Nota:	include Mapp. 105 Subb. 13-14 (escluso sottotetto) allegata “Relazione tecnica [...] dell’isolamento termico”
<hr/>	
Pratica Edilizia:	<b>N. 421/1975</b>
Prot. Entrata:	N. 1563
Titolare:	XXXXXXXXXX
Oggetto:	“VARIANTE [VARIAZIONE] INTERNA ED ESTERNA AL FABBRICATO INDUSTRIALE”
Commissione edilizia:	N. 3 del 03/06/1975 e 10/06/1975 (Parere favorevole condiz.)
Autorizzazione edilizia:	12/06/1975
Autorizz. abitabilità/agibilità:	21/06/1975
Note:	eliminazione “palazzina” - include Mapp. 850
<hr/>	
Pratica Edilizia:	<b>N. 420/1975</b>
Prot. Entrata:	N. 1564
Titolare:	XXXXXXXXXX
Oggetto:	“VARIANTE [VARIAZIONE] INTERNA ED ESTERNA AL FABBRICATO INDUSTRIALE”
Commissione edilizia:	N. 4 del 10/06/1975 (Parere favorevole condizionato)
Autorizzazione edilizia:	12/06/1975
Autorizz. abitabilità/agibilità:	21/06/1975
Note:	progetto di un capannone gemello - include Mapp. 213-214
<hr/>	
<b>Pratica Edilizia:</b>	<b>N. 89/1969</b>
Prot. Entrata:	N. 1466 [1468]
Titolare:	XXXXXXXXXX
Oggetto:	COSTRUZIONE DI UN “LABORATORIO” CON ANTISTANTE “PALAZZINA” AD USO “ESPOSIZIONI”
Commissione edilizia:	03/07/1969 (Parere favorevole)



Autorizzazione edilizia:	03/07/1969
Note:	include Mapp. 850

Dal punto di vista urbanistico si sottolinea che l'area oggetto della presente perizia ricade attualmente nel più vasto comparto a destinazione produttiva/terziaria che si sviluppa a cavallo della Via Pantanelli, all'interno delle seguenti zone urbanistiche così come individuate dalle N.T.A. del P.R.G. vigente nel Comune di Montelabbate e relative planimetrie:

<b>A</b>	<p>Part. 105 :</p> <p><b>D1 - Aree ad uso produttivo già assoggettate a convenzione o S.U.E.</b></p> <p>Gli usi in corso sono conformi alle destinazioni di zona, per ciò che riguarda la parte residenziale ed uffici. Infatti l'art. 5.2 delle NTA del PRG vigente prescrive che</p> <p>“costituiscono Uso Produttivo le attività di tipo secondario e terziario che possono svolgersi, in modo integrato e/o complementare o isolate all'interno delle aree definite come produttive del piano”</p> <p>che includono, tra le altre, <u>destinazioni d'uso del tipo UP4 e UP5 “Uffici”</u>, precisando che</p> <p><u>“si considerano USI COMPATIBILI con quelli di cui al presente articolo le abitazioni per la custodia continuativa degli immobili, nonché quelle per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio delle attività”</u>.</p>
<b>B</b>	<p>Part. 213 – 214 – 850 (parte) :</p> <p><b>D1 - Aree ad uso produttivo secondario di completamento (N.T.A. Art. 6.6.2.)</b></p> <p>Non si hanno usi in corso.</p> <p>Trattasi di area edificabile ad uso produttivo, con le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Uf: 0,60 mq/mq</li><li>- H max: ml. 10,50 (salvo maggiori altezze di volumi tecnici)</li><li>- dist. dalla strada: ml. 10,00;</li><li>- dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 5,00</li><li>- distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata: ml. 10,00</li><li>- aree per parcheggi privati ad uso pubblico: mq. 25/100 mq. S.U.L.</li><li>- messa a dimora di essenze autoctone: 1 pianta/120 mq. di superficie dei lotti preclusa all'insediamento;</li><li>- In tali aree sono consentiti i seguenti Usi Produttivi UP1;UP2;UP3;UP5;UP6; UP7; UP8; UP9 limitatamente in esercizi di vicinato con esclusione del settore alimentare; UP10; UP11; UP15; UP17; UP18 e quelli definiti con essi compatibili al punto 5.2. delle presenti N.T.A.</li><li>- In tali aree, in deroga a quanto prescritto per le altezze massime, sono consentite maggiori altezze limitatamente a volumi tecnici quali silos, carriponte, ecc.</li></ul>



Part. 412 - 413 - 850 (parte)

**F - Aree ad uso pubblico** (N.T.A. Art. 6.9.)

Non si hanno usi in corso.

Il P.R.G. detta le seguenti prescrizioni:

- Vengono considerate Zone ad Uso Pubblico le parti di territorio destinate alla creazione e conservazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68.
- Ulteriori aree da destinarsi a tale uso potranno essere reperite ed individuate, senza che ciò costituisca Variante al Piano, tra le aree contraddistinte con specifica retinatura nelle tavole grafiche come aree a Verde, fatti salvi gli standard urbanistici relativi alle zone A, B, C, D.
- Gli edifici esistenti ricadenti in tali aree, salvo diverse previsioni riportate nel Capitolo 4, possono essere oggetto di MO, MS, RS, RE, senza aumento di volume.
- Le piantumazioni consentite in tali aree devono prevedere la messa a dimora di essenze autoctone.
- In tali Zone sono consentiti tutti gli Usi Pubblici di cui al punto 5.4. delle presenti N.T.A. [VEDI SOTTO] con esclusione di US11.
- Le aree ad uso pubblico esistenti e di progetto sono individuate nelle tavole grafiche con apposita retinatura e, ove ritenuto rilevante, relativa nomenclatura specificativa.
- L'edificazione delle attrezzature di interesse generale sarà conforme alle specifiche normative vigenti in materia.
- Tutte le attrezzature di interesse generale, compreso il Verde, dovranno risultare direttamente accessibili da percorsi e/o spazi pubblici.
- Nelle zone destinate a Verde Pubblico, Verde Sportivo e a Parco, gli usi consentiti sono limitati a: US1 con esclusione dei distributori di carburante, US4.
- Sono inoltre consentiti gli impianti sportivi all'aperto e quelli al chiuso, gli spogliatoi ed i locali di servizio, i chioschi-bar.

Dal punto di vista degli usi ammissibili, l'art. 5.4 delle N.T.A. prescrive che l'Uso Pubblico comprende:

- US1) Strutture per la viabilità: strade, percorsi pedonali, piste ciclabili, nodi stradali, rispetti stradali, parcheggi pubblici e distributori di carburante;
- US2) Servizi ed attrezzature per l'istruzione inferiore;
- US3) Servizi ed attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative, partecipative, associative, ricreative, sportive in genere;
- US4) Parchi pubblici e attrezzati o naturali;
- US5) Attrezzature per l'istruzione superiore;
- US6) Attrezzature socio-sanitarie, ambulatoriali e ospedaliere;
- US7) Attrezzature per l'approvvigionamento idrico, del gas, dell'energia elettrica, per lo smaltimento o la depurazione dei rifiuti solidi e liquidi urbani, per il telefono, per manifestazioni fieristiche a carattere generale e settoriale;
- US8) Impianti militari e caserme;
- US9) Strutture per l'amministrazione della giustizia e amministrative pubbliche;
- US10) Strutture e servizi per la difesa civile; (...)



L'area oggetto della presente perizia, come da CDU allegato, ricade:

- 1) in zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni di cui alla Legge 64/74 e successive modifiche e integrazioni;
- 2) in ambito di tutela diffusa di PPAR di derivazione geomorfologica – Aree a fondovalle con presenza di terreni incoerenti grossolani, con falda acquifera a profondità maggiore di 5 m - di cui all'art. 4.5.1.1 delle N.T.A. del P.R.G.
- 3) in ambito di tutela integrale di PPAR di derivazione geomorfologica – Corsi d'acqua - di cui all'art. 4.3.1.1 delle N.T.A. del P.P.A.R.
- 4) in ambito di tutela speciale di P.P.A.R. – Aree “V” ad alta percettività visuale – di cui all'art. 4.6.3 delle N.T.A. del P.R.G.

Dal punto di vista della conformità urbanistica ed edilizia nulla può essere evidenziato per il BLOCCO B in quanto esso risulta inedificato ovvero privo di opere e manufatti, mentre per ciò che riguarda il BLOCCO A gli accessi effettuati nel settembre 2020 hanno consentito di verificare la presenza di elementi di difformità edilizia rispetto all'ultimo progetto approvato (Prat. Ed. N. 1375/1980 in variante della Prat. Ed. Pratica Edilizia N. 1026/1979).

Le difformità rilevate sono le seguenti:

#### **PART. 105 SUB. 13 – PIANO PRIMO**

Destinazione d'uso autorizzata: Residenziale

1) Muratura perimetrale in affaccio sul lato SudEst avente spessore variabile di 10-15 cm anziché quello tipico di 30 cm (peraltro esistente negli altri 3 lati dell'edificio).

Tale anomalia comporta, oltre che la non aderenza alle prassi del costruire “a regola d'arte”, un significativo incremento dei consumi termici unito ad un minore confort abitativo.

In sede di progetto tale anomalia è stata di fatto dichiarata in quanto nel disegno del progetto di cui alla citata Prat. Ed. N. **1375/1980** approvata risulta chiaramente rappresentato il diverso ovvero inferiore spessore dei muri in affaccio sul lato SudEst; viceversa, la “Relazione tecnica relativa alle caratteristiche dell'isolamento termico delle strutture e dell'impianto di riscaldamento da installare” allegata alla pertinente Prat. Ed. N. **1026/1979**, redatta a norma della allora vigente Legge n. 373/1976 e successivi aggiornamenti, non appare conforme a ciò che è stato realizzato (calcolando viceversa nella relazione termica uno spessore dei muri sia esterni che interni pari a ben 40 cm!).

A fronte di queste anomalie, la formale approvazione dei progetti e il rilascio finale della certificazione di abitabilità in data 19/12/1981 ha di fatto legittimato tale stato di fatto; allo stesso tempo, oggi risulterebbe ampiamente prescritta ogni astratta ipotesi di sanzione amministrativa.

In buona sostanza, non si può definire “abuso” lo stato attuale per ciò che riguarda questo aspetto, il quale può essere solo oggetto di valutazione peggiorativa del valore attuale dell'immobile in sede di perizia a causa della eccessiva dispersione termica, che è possibile compensare quantificando il costo dell'intervento edilizio necessario per rivestire le pareti interessate con un cappotto isolante esterno di spessore tale da riportare alla normalità la capacità di isolamento della muratura esterna.

#### **PART. 105 SUB. 13 – PIANO SECONDO SOTTOTETTO**

Destinazione d'uso autorizzata: nessuna ovvero ripostiglio



A fronte della destinazione d'uso consentita, sono state viceversa realizzate le seguenti opere in difformità dall'ultimo progetto autorizzato, finalizzate a rendere abitabile il sottotetto:

- 1) Grande camino attrezzato posto al centro della stanza
- 2) Suddivisione della superficie in vani tramite tramezzature in muratura (con ciò abbassando il valore dell'altezza media, da calcolarsi per ogni vano)
- 3) Bagno dotato di servizi sanitari (wc, bidet) con lavandino e spazio doccia
- 4) Presenza di una cucina attrezzata
- 5) Presenza di elementi fissi per il riscaldamento (radiatori in ghisa)
- 6) Presenza di lucernai sulla copertura
- 7) Variazioni della posizione e dimensione delle finestrate in affaccio sui terrazzi

Le opere indicate si configurano come costruzione abusiva in difformità dalla autorizzazione rilasciata, che non ammette l'utilizzo come abitazione, come viceversa indica la presenza di servizi sanitari, spazio cucina e impianto di riscaldamento.

Si rende pertanto procedere alla rimozione fisica dei sopradetti abusi mediante demolizione ripristinando lo stato autorizzato o, in alternativa, se ammissibile, alla regolarizzazione mediante una procedura di sanatoria edilizia, riguardante solo una parte della superficie esistente possibile, con relativa sanzione amministrativa.

#### **PART. 105 SUB. 14 – PIANO PRIMO**

Destinazione d'uso autorizzata: Ufficio

Vale quanto detto per il Sub. 13 Piano primo, ai punti (2) (3) (5).

Da rilevare anche in questo caso la presenza di un grande camino in aderenza al muro e gli impianti per la cucina in una stanza (destinazione "ufficio"), che pur denotando l'effettivo utilizzo di natura residenziale, non si ritiene possano essere considerati abusivi alla luce del fatto che gli uffici possono comunque essere attrezzati con elementi funzionali all'attività svolta (pasti, zona ricevimento ospiti, ecc.).

Inoltre:

- le due finestre dei bagni si affacciano sul terrazzo del Sub. 13 ovvero di un'altra unità immobiliare: ove in linea ipotetica si configurasse la vendita a distinto proprietario si porrebbe la necessità di regolamentare il diritto di affaccio che prevede che le luci sulla proprietà confinante possano essere solo indirette e pertanto poste a 2 metri di altezza (C.c. art. 901 C.C.) e/o l'apertura di nuove finestre per raggiungere il valore minimo di legge del rapporto aeroilluminante (1/8 della superficie utile);
- alcune tramezzature interne sono assenti, in maniera non conforme all'ultimo progetto approvato.

#### **PART. 105 SUB. 14 – PIANO SOTTOTETTO**

Destinazione d'uso autorizzata: nessuna (sottotetto) ovvero ripostiglio

A fronte della destinazione d'uso consentita, sono state viceversa realizzate le seguenti opere in difformità dall'ultimo progetto autorizzato, finalizzate a rendere abitabile il sottotetto:

- 1) Suddivisione della superficie in vani tramite tramezzature in muratura (con ciò abbassando il valore dell'altezza media, da calcolarsi per ogni vano)
- 2) Bagno dotato di servizi sanitari (wc, bidet) con lavandino e spazio doccia
- 3) Presenza di una cucina attrezzata
- 4) Presenza di elementi fissi per il riscaldamento (radiatori in ghisa)
- 5) Presenza di lucernai sulla copertura



## 6) Variazioni della posizione e dimensione delle finestrate in affaccio sui terrazzi

Le opere indicate si configurano come costruzione abusiva in difformità dalla autorizzazione rilasciata, che non ammette l'utilizzo come abitazione, come viceversa indica la presenza di servizi sanitari, spazio cucina e impianto di riscaldamento.

Si rende pertanto procedere alla rimozione fisica dei sopradetti abusi mediante demolizione ripristinando lo stato autorizzato o, in alternativa, se ammissibile, alla regolarizzazione mediante una procedura di sanatoria edilizia, riguardante solo una parte della superficie esistente possibile, con relativa sanzione amministrativa.

Va sottolineato che le planimetrie catastali aggiornate riproducono l'effettivo stato di fatto dei luoghi: ciò tuttavia non costituisce alcuna regolarizzazione della situazione irregolare.

A fronte della constatato abuso edilizio presente nei due sottotetti, si pone la necessità di regolarizzare la situazione.

Ciò può avvenire in due modi alternativi:

- A) mediante il ripristino degli ambienti in conformità allo stato autorizzato
- B) mediante procedura di autorizzazione in sanatoria, in virtù degli art. 1 e 1bis della L.R. Marche n. 22/2009 e succ. agg. (c.d. "Piano Casa" prorogato sino al 31/12/2022 con L.R. n. 19/2020) con rif. al "Regolamento edilizio tipo" (RET) così come recepito dalla L. R. MARCHE 03/05/2018, N. 8 - art. 13.

### IPOTESI 1

Essa prevede:

- la rimozione degli impianti termici e dei servizi igienico-sanitari;
- la demolizione di tutte le murature di tamponamento (con la sola esclusione di quelle delimitanti il vano scala) e altri manufatti;
- la chiusura dei lucernari presenti nella copertura;
- l'adeguamento conforme al progetto approvato della posizione e dimensione delle finestrate in affaccio sui terrazzi.

Non è previsto il pagamento di sanzioni amministrative in caso di semplice ripristino conforme al progetto approvato.

Ai fini della presente perizia il costo di ripristino conforme al progetto approvato come descritto viene quantificato in 5.000 € per ogni U.I. omnicomprensive.

Si specifica che la presenza dei lucernari e più in generale la presenza dei punti luce esistenti può essere specificamente autorizzata in sanatoria mentre l'apertura di nuovi punti luce sui terrazzi richiede una ordinaria pratica SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio di Attività edilizia).

Dal punto di vista del valore immobiliare, una volta attuate le opere di demolizione e rimozione il calcolo viene effettuato sulla superficie pavimentale calcolata fino al punto ove l'altezza minima dell'intradosso è pari a 1,50 m moltiplicata per l'aliquota relativa ai sottotetti (50%). Nel caso specifico:

SUB. 13 Piano sottotetto :  $71,1 \text{ mq} \times 50\% = 35,5 \text{ mq}$

SUB. 14 Piano sottotetto :  $91,9 \text{ mq} \times 50\% = 45,9 \text{ mq}$

### IPOTESI 2

A norma degli art. 1 e 1bis della citata L.R. Marche n. 22/2009 e succ. agg. (c.d. "Piano Casa"), è consentita la trasformazione dei sottotetti, anche mediante recupero a fini abitativi del piano sottotetto, purchè sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media non inferiore a



2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, riducibile a 2,20 metri per gli spazi accessori e di servizio.

A tale scopo viene allegata una ipotesi di adeguamento, puramente esemplificativa in quanto le variabili in gioco sono molte e soggette a valutazioni personali, ai fini della quantificazione delle misure e dei costi. In questo caso l'ipotesi assume di mantenere la suddivisione esistente, in funzione di una organizzazione dello spazio abitabile semplificata al massimo grado. L'intervento ipotizzato non soddisfa comunque il rapporto minimo aeroilluminante richiesto a norma di legge, per il cui raggiungimento si rende necessaria l'apertura di ulteriori porte-finestre.

Sono da prevedere pertanto:

- la rimozione parziale degli impianti termici
- la rimozione dei servizi igienico-sanitari;
- l'apertura di nuove finestre in affaccio sui terrazzi.
- la delimitazione con pareti rigide degli spazi non abitabili, ove non esistano già opere murarie.

È previsto il pagamento di sanzioni amministrative ed oneri urbanistici per l'aumento di superficie abitabile, oltre al costo della sanzione amministrativa, mentre il posto auto – ove non fosse monetizzato – potrebbe essere reperito utilizzando gli spazi esterni comuni (BCNC).

Ai fini della presente perizia il costo di ripristino conforme al progetto approvato come descritto viene quantificato in 10.000 € per ogni U.I. omnicomprendente.

La superficie trasformata diviene:

SUB. 13 Piano sottotetto : 41,3 mq x 100% = 41,4 mq

SUB. 14 Piano sottotetto : 51,2 mq x 100% = 51,2 mq

---

## 5) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

---

Il certificato di destinazione urbanistica è stato prodotto in data 21/12/2020 dall'Amministrazione di Montelabbate e viene allegato alla documentazione.

---

## 6) IDENTIFICAZIONE E VERIFICA CATASTALI

---

Dalle visure effettuate relative ai due blocchi si hanno le seguenti risultanze:

**A**      **Immobile costituito da due unità immobiliari intestate a:**

**[REDACTED]**

- (1)** Comune di Montelabbate (PU) – **Foglio 5 Particella 105 Subalterno 13** – Categoria catastale: A/3 [“Abitazioni di tipo economico”] – Classe: 2 – Consistenza: 10 vani – Superficie catastale: totale 186 mq - escluse aree scoperte: 174 mq\* – Rendita: 619,75 € – Piano: 1-2 – Indirizzo: Via Pantanelli n. 136 – Descrizione: **APPARTAMENTO CUSTODE**
  
- (2)** Comune di Montelabbate (PU) – **Foglio 5 Particella 105 Subalterno 14** – Categoria catastale: A/10 [“Uffici e studi privati”] – Classe: U – Consistenza: 8,5 vani – Superficie catastale: totale 179 mq – Rendita: 2.129,09 € – Piano: 1-2 – Indirizzo: Via Pantanelli n.





A seguito di ciò è stato accertata una modifica del confine causata da una nuova ansa del torrente che ha portato ad una lieve diminuzione della superficie totale delle particelle 213-214-850.

Tale modifica è stata a suo tempo riportata graficamente in sede di aggiornamento catastale in mappa ma non ha avuto analogo corrispondenza per ciò che riguarda la cifra numerica.

Attenendosi tuttavia allo stato di fatto reale, e non ai dati inesatti dovuti and un mancato aggiornamento, la perizia farà riferimento alle misure aggiornate, pari a complessivi **4.386 mq**, desunte graficamente dal rilievo sopraindicato (con minimo margine d'errore) e non mediante nuovo rilievo topografico .

Riassumendo:

### **Superficie totale Partt. 213-214-850**

Da visura storica catastale attuale (303+546+3602 mq)	4451 mq
Da mappa catastale non aggiornata (prima dell'anno 2009/2010)	4458 mq
Da mappa catastale aggiornata (dopo l'anno 2009/2010)	<b>4.386 mq</b>

Il riferimento metrico utilizzato in perizia sarà 4.386 mq

Per ciò che riguarda il Fosso della Cornacchia, contiguo con le particelle catastali del blocco (B), va precisato che il suo tracciato trova corrispondenza nelle planimetrie catastali di riferimento, aggiornate a seguito del progetto dell'intervento edilizio N. 35/2009 approvato con Permesso di costruire N. 28/2009 del 18/6/2009 relativo alla ricostruzione ed ampliamento di un capannone edilizio limitrofo a quello interessato alla presente perizia, presentato a nome della [REDACTED] [REDACTED] afferente alla Part. 105.

---

## 7) VERIFICA DELLA INTESTAZIONE

---

Da verifica effettuata presso la Agenzia delle Entrate / Ufficio Territorio risulta che all'atto del pignoramento

la parte eseguita [REDACTED] era titolare titolare uninominale degli immobili pignorati in forza di atto di compravendita del 20/03/1970 autenticato regolarmente trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 15/04/1970 ai numeri 2479/1699; e con atto di compravendita trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 07/07/1969 al numeri 3400 di registro particolare, da cui non risultano comproprietà.

---

## 8) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, VINCOLI E ONERI

---

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 11/03/2010 Registro Part. 790 Registro Gen. 3034 Pubblico Uff. FERRI GIUSEPPE Rep. 135756/24107 del 09/03/2010 per Euro 300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 150.000,00 a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.a. sede in Ancona (AN), domicilio ipotecario eletto Ancona Via Menicucci 4/6, codice fiscale 01377380421 e contro [REDACTED] (grava solo per Part. 105 sub. 13). Intervengono



nell'atto di mutuo quali debitori non datori di ipoteca i signori [REDACTED]

2) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 04/10/2012 Registro Part. 1761 Registro Gen. 10159 Pubblico Uff. FERRI GIUSEPPE Rep. 137411/253276 del 02/10/2012 per Euro 200.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 100.000,00 a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.a. sede in Ancona (AN), domicilio ipotecario eletto Ancona Via Menicucci 4/6, codice fiscale 01377380421 e contro [REDACTED] (grava solo per Part. 105 sub. 14). Intervengono nell'atto di mutuo quali debitori non datori di ipoteca i signori [REDACTED]

3) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 04/10/2012 Registro Part. 1762 Registro Gen. 10160 Pubblico Uff. FERRI GIUSEPPE Rep. 137412/25327 del 02/10/2012 per Euro 1.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 500.000,00 a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.a. sede in Ancona (AN), domicilio ipotecario eletto Ancona Via Menicucci 4/6, codice fiscale 01377380421 e contro [REDACTED] (grava per Part. 105 sub. 13 – 14 e Part. 213 – 214 - 850)

4) Verbale di pignoramento immobili (Part. 105 sub. 13 – 14 e Part. 213 – 214 – 850) trascritto all'Agenzia del territorio di Pesaro in data 11/05/2020 Registro Part. 2378 Registro Gen. 3872 Pubblico Uff. Giudiziario del Tribunale di Pesaro Rep. 2656/25327 del 11/11/2019 a favore di FEDAIA SPV S.r.l., sede Roma (RM), c.f. 14108641003 e contro [REDACTED]

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 18/06/2018 Registro Part. 4420 Registro Gen. 6872 Pubblico Uff. Comune di Montelabbate Rep. 9/2018 del 17/05/2018 mediante costituzione di una servitù di passaggio pedonale e carrabile e impianti ipogei “ad esclusivo beneficio del Comune di Montelabbate come da convenzione bonaria” contro [REDACTED] sul suo fondo servente costituito da Part. 850-213-214 e BCNC Part. 105 Sub. 8-9-12-13-14-22 e altre, nel seguente modo:

**Part. 850:** asservimento per passaggio di collettore fognario ipogeo e per sovrastante passaggio pedonale e carrabile, per una lunghezza di circa ml 88,00 e per una fascia di ampiezza continua e costante di quest ultima di ml 3,30, intesa per ml 1,65 a sinistra dell'asse del collettore e per ml 1,65 a destra dello stesso; per quanto attiene il collettore ipogeo di passaggio di cavi di energia elettrica e per sovrastante passaggio pedonale e carrabile per una lunghezza di circa ml 47,00 e per una fascia di ampiezza di quest ultima di ml 3,50, intesa per ml 3,30 lato nord-est dall'asse del collettore;

**Part. 213:** asservimento per passaggio pedonale e carrabile per una lunghezza di circa ml 10,00 e per una fascia di ampiezza continua e costante di ml 3,30

**Part.214:** asservimento per passaggio pedonale e carrabile, per una lunghezza di circa ml 20,00 e per una fascia di ampiezza continua e costante di ml 3,30

**BCNC Part. 105 Sub. 8-9-12-13-14-22-(...):** asservimento per passaggio pedonale e carrabile per una fascia di ampiezza continua e costante di ml 3,30 (...) per quanto attiene il subalterno n. 22 per una lunghezza di circa ml 116 [proprietà erroneamente attribuita nell'atto in via esclusiva a [REDACTED] ma in realtà Bene Comune Non



Censito condiviso con la proprietà 

Sull'area in proprietà pignorata non risultano ulteriori oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, nè formalità, vincoli e oneri, neanche di natura condominiale.

---

## 9) STIMA DEL VALORE

---

Si rimanda al capitolo specifico finale.

---

## 10) EVENTUALE FORMAZIONE DI PIU' LOTTI O ACCORPAMENTI

---

Per ciò che riguarda la suddivisione in più lotti degli immobili eseguiti, va preliminarmente osservato che in tutti i casi si tratta di beni interclusi ovvero accessibili solo tramite il passaggio su area di proprietà condivisa tra i vari titolari dei beni immobiliari in affaccio sulla medesima area (BCNC della Part. 105) oppure su proprietà esclusiva (Sub. 33 della Part. 105). Va rimarcato che di tale area di proprietà condivisa non si ha la libera disponibilità ovvero non può essere utilizzata per usi esclusivi, salvo diversi accordi (p. es. aree parcheggio qualora richieste da standard urbanistici ad uno dei comproprietari).

Stante l'assenza di relazione diretta tra i due lotti, sia per la posizione che per l'uso che per le diverse caratteristiche atte a soddisfare esigenze diverse, nonché in virtù della semplicità di divisione priva di controindicazioni, si ritiene possibile una suddivisione in più lotti degli immobili eseguiti.

Per tali motivi, si ritiene opportuno ipotizzare la creazione dei seguenti lotti:

### **LOTTO 1**

Coincide con quello che è stato indicato come BLOCCO (A).

A sua volta tale lotto potrebbe essere ulteriormente suddiviso in due lotti, corrispondenti ai due Subalterni di cui esso risulta formato: definiremo i due sotto-lotti come **LOTTO A1** e **LOTTO A2**.

Essendo il titolare dei singoli subalterni comproprietario dell'area esterna scoperta, l'accesso è privo di vincoli, così come il suo utilizzo in maniera temporanea (parcheggio).

### **LOTTO 2**

Coincide con quello che è stato indicato come BLOCCO (B).

Trattasi di un lotto intercluso: essendo l'accesso al bene immobiliare (fondo dominante) possibile solo da via Pantanelli ed attraversando la vasta area esterna pertinente ad altre unità immobiliari (Partt. 105 Sub. 22 - 18 - 33) si esercita un diritto di passaggio, configurandosi pertanto una servitù a carico dei comproprietari della confinante Part. 105 (fondo servente).

Più in dettaglio:

---

<b>LOTTO 1</b>	- Immobile a destinazione residenziale Sub.13 - Immobile a destinazione ufficio Sub.14
	Circa la possibilità di vendita separati delle due unità immobiliari residenziali Sub.

---



13 e Sub. 14, è da sconsigliare ogni divisione verticale tra appartamento ad uso residenziale/ufficio e il soprastante sottotetto non abitabile (ovvero eventualmente parzialmente oggetto di sanatoria), in quanto un sottotetto autonomo risulterebbe di gran lunga svalutato dal punto di vista immobiliare rispetto a quanto potrebbe, viceversa, essere valorizzato in abbinamento ad un appartamento (come è nello stato attuale).

Viceversa è possibile ipotizzare una divisione orizzontale, ovvero la vendita separata dei due Subalterni 13 e 14, anche se vanno evidenziate le seguenti problematiche:

#### SERVITU' di AFFACCIO

Sul terrazzo lato Sud afferente al Sub. 13 sono in affaccio esclusivo due finestre afferenti al Sub. 14, le quali – nel rispetto delle norme igienico-sanitari – non possono essere né ridotte a luci nei termini dell'art. 901 C.C. né tantomeno chiuse. Trattandosi di immobile di un unico proprietario allo stato attuale non è possibile parlare di “servitù di affaccio”, ma tale stato andrebbe contrattualmente costituita laddove si verificasse la vendita in lotti separati. In alternativa dovrebbe essere ceduta da parte del Sub. 13 la piccola parte del loggiato soggetta all'affaccio, con conseguente trasformazione da parte del Sub. 14 di una delle due finestre in porta-finestra in modo da poter garantire un accesso: possibilità quest'ultima allo stato attuale puramente ipotetica, che pertanto non si ritiene di dover approfondire quantitativamente nella presente perizia.

#### TERRAZZO COMUNE

Nel piano sottotetto le due porzioni di terrazzo esposte a Nord afferenti alle due distinte unità immobiliari sono intercomunicanti: sulla linea di confine tra le proprietà andrebbe realizzata idonea recinzione.

#### MURI DIVISORI TRA U.I.

I muri divisori tra le distinte unità immobiliari sono attualmente degli ordinari tamponamenti in laterizio da 10 cm: qualora le U.I. venissero suddivise tra proprietari diversi, la normativa vigente prevede che i divisori verticali tra diverse unità immobiliari debbano garantire determinati **requisiti minimi** acustici, con conseguente ispessimento della parete.

#### IMPIANTI TECNICI

Essi sono condivisi per tutto l'edificio, nato come un condominio uniproprietario, per cui una eventuale suddivisione orizzontale del lotto richiederebbe la contabilizzazione separata dei consumi che ora sono unificati: ciò potrebbe avvenire solo mediante la installazione di contabilizzatori dei consumi oppure mediante la separazione in impianti autonomi al servizio di ognuno dei subalterni. In ogni caso per la contabilizzazione separata si renderebbe necessario quanto segue:

- **IMPIANTO TERMICO** Stante il fatto che la fonte di riscaldamento è costituita da un obsoleto ed energivoro impianto termico alimentato a gasolio, sono possibili – in alternativa – due opzioni: l'installazione ex novo di un generatore di calore (caldaia a condensazione, pompa di



	<p>calore, ecc.) previo allaccio anch'esso ex novo alla rete del gas metano, oppure l'installazione di ripartitori su ogni singolo radiatore;  - IMPIANTO ELETTRICO  È richiesta la separazione in utenze autonome  - IMPIANTO IDRICO  Indicativamente, è possibile l'installazione di sottocontatori privati rispetto a quello condominiale, ma la lettura dei consumi da parte delle società fornitrici avverrebbe comunque solo con riferimento a quello condominiale</p> <p>DIVISIONE PROPRIETÀ (SOTTOTETTO)  Il progetto edilizio approvato nel 1980 non prevede la presenza di un setto murario quale elemento di suddivisione dei due subalterni: in sede di sanatoria esso potrà eventualmente essere ridefinito rispetto alla situazione attuale</p> <p>Alla luce di ciò <u>verrà effettuata separata valutazione per i due Subalterni</u> .</p>
<b>LOTTO 2</b>	<p>- Area edificabile a destinazione produttiva  - Part. 850 (parte) : Area di pubblica utilità</p> <p>Va sottolineato che per poter accedere alle unità immobiliari sopraindicate necessariamente <u>dovrà costituirsi una servitù di passaggio carrabile attraverso la Particella 105.</u></p>

## 11) STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE

Il bene, prima dell'atto del pignoramento, era interamente ed esclusivamente goduto da   


All'atto del pignoramento le costruzioni pignorate si configuravano come parti di un condominio uniproprietario.

Non risultano agli atti formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirenti, con esclusione della servitù a favore del Comune di Montelabbate indicata al presente punto 8.

Per ciò che riguarda l'esistenza di gravami di censo, livello o uso civico è stata presentata richiesta presso la Regione Marche, ottenendo risposta pervenuta in data 11/01/2021 dal "Servizio Politiche Agroalimentari / Posizione di funzione interventi nel settore forestale e dell'irrigazione e SDA di Ancona", codificata n. 300.30.30/2020/CSI/3003916, ove si precisa che "si riscontra l'assenza in Montelabbate (PU), di immobili e terreni gravati da uso civico, con ciò intendendosi quelli soggetti alle disposizioni delle leggi n. 168/2017 e n. 1766/1927."

## 12) ACCERTAMENTO DELLA ESISTENZA DI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

Da verifica effettuata presso il Comune di Monte Porzio non risultano in essere procedure espropriative di pubblica utilità.



---

13) PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

---

Si rimanda alla specifica documentazione allegata.

---

14) DEPOSITO DI SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO/LOTTI

---

Si rimanda alla specifica documentazione allegata a parte.

---

15) ALLEGAZIONE DI PERIZIA DI STIMA PRIVA DELLE GENERALITÀ DEL DEBITORE  
E DI SOGGETTI TERZI

---

Si rimanda alla specifica documentazione allegata a parte.

---

16) CHECK-LIST DEI CONTROLLI EFFETTUATI A NORMA DELL'ART. 567 C.P.C.

---

Si rimanda alla specifica documentazione allegata a parte.

---



## STIMA

In generale, si sono adottati i criteri di stima prescritti a seguito della entrata in vigore degli EVS (European Valuation Standard) 2016, peraltro in gran parte già integrati nei regolamenti tecnici di stima adottati ufficialmente da parte di banche, Camere di commercio e valutatori immobiliari (“*Codice delle Valutazioni Immobiliari*” riedita da Tecnoborsa (2018) e “*Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*” riedito da ABI (2018).

Essi prescrivono comportamenti e metodi più stringenti e “scientifici” al fine di ottenere stime maggiormente oggettive e dimostrabili.

In particolare, nel nostro caso si è scelto di fare riferimento come criterio – quantomeno preliminarmente – al MCA (Market Comparison Approach, trad. Criterio di Confronto in base al Mercato) in quanto ritenuto dagli IVS (International Valuation Standards) il metodo di stima maggiormente affidabile laddove sia possibile ottenere utili dati di confronto, ovvero un numero minimo ma sufficiente di compravendite effettuate nel contesto spaziotemporale dell'immobile analizzato.

Nel corso della stima, per le misurazioni della superficie “commerciale” si è fatto riferimento all'Allegato C “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari” del D.P.R. n. 138/1998 “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo [...]” che è a sua volta alla base della elaborazione del “Manuale operativo delle stime immobiliari” edito nel 2011 dalla Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) relativo alla metodologia per la misurazione della cosiddetta “superficie catastale”.

Tale criterio sta alla base delle misurazioni/valutazioni catastali delle superfici delle unità immobiliari.

Per opportuna verifica il sottoscritto ha deciso di effettuare misure di controllo rispetto alle planimetrie catastali e progettuali disponibili, verificando l'opportunità di procedere ad un più accurato rilievo. Per quanto il rilievo non sia stato eseguito dal sottoscritto con l'accuratezza strumentale necessaria per il deposito delle planimetrie presso gli uffici catastali – in quanto non era previsto nelle richieste del G.E. tale livello di precisione – sono stati tuttavia predisposti numerosi punti di controllo durante il rilievo tali da renderlo attendibile.

Nel prosieguo si è deciso pertanto di privilegiare le misure rilevate direttamente, ed ove ciò non fosse possibile sovrapporre digitalmente la mappa catastale al rilievo metrico, procedendo alla misura a monitor per mezzo di un software CAD. Il criterio di misurazione utilizzato fa riferimento a quanto stabilito dal “**Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI**”, il Manuale della Banca Dati delle Quotazioni OMI (BDQ OMI) che definisce le regole e le istruzioni tecniche per la formazione e la gestione della banca dati (versione 2.0, aggiornata al 19 gennaio 2017) e conseguentemente del Catasto.

Il conteggio della superficie commerciale, alla luce di quanto sopra scritto e dei rilievi effettuati, è il seguente:



TABELLE DI CALCOLO DELLE SUPERFICI  
BLOCCO (A)

F. 5 PART.105 SUB.	TIPO SUPERFICIE	ABITAB.	SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE TERRAZZI LOGGE mq (lordi)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE %	SUPERFICIE COMMERCIALE PONDERATA mq (lordi)	RAPPORTO AEROILLUM.
13 RES	Piano 1	SI	148,9	–	100	<b>148,9</b>	esistente
			–	7,3+3,2+29,1 = 39,6	30 (<25 mq) 10 (>25 mq)	<b>7,5</b> <b>1,5</b>	–
	Sottotetto IPOTESI 1	NO	75,7	–	50*	<b>37,8</b>	NO
	Sottotetto IPOTESI 2	SI	41,4	–	100	<b>41,4</b>	5,2 (ora è 5,1)
	Sottotetto terrazzi	–	–	16,1+14,3 = 30,4	15 (<25 mq)	<b>3,7</b>	–
					5 (>25 mq)	<b>0,3</b>	
14 UFF	Piano 1	SI	138,7	–	100	<b>138,7</b>	esistente
		SI	–	21,3+3,3 = 24,6	30 (<25 mq)	<b>7,5</b>	–
	Sottotetto IPOTESI 1	NO	87,3	–	50*	<b>43,6</b>	NO
	Sottotetto IPOTESI 2	SI	51,2	–	100	<b>51,2</b>	6,4 (ora è 5,4)
	Sottotetto terrazzi	–	–	16,3+13,4 = 29,7	15 (<25 mq)	<b>3,7</b>	–
5 (>25 mq)					<b>0,2</b>		

**TOTALE IPOTESI 1**

**SUB. 13 SUPERFICIE COMMERCIALE = 148,9+7,5+1,5+37,8+3,7+0,3 = 199,7 mq**

**SUB. 14 SUPERFICIE COMMERCIALE = 138,7+7,5+43,6+3,7+0,2 = 193,7 mq**

**TOTALE IPOTESI 2**

**SUB. 13 SUPERFICIE COMMERCIALE = 148,9+7,5+1,5+41,2+3,7+0,3 = 203,1 mq**

**SUB. 14 SUPERFICIE COMMERCIALE = 138,7+7,5+51,2+3,7+0,2 = 201,3 mq**

\* ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE «Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% [in luogo del previsto 50%] nel caso di edificio di tipo unifamiliare [e assimilabili], trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale. Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale. In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente motivati.»



TABELLE DI CALCOLO DELLE SUPERFICI  
BLOCCO (B)

F. 5 PART.	QUALITÀ CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE mq	ZONA URBANISTICA	SUPERFICIE mq
213	Seminativo	303	D1	2895
214	Seminativo arborato	546		
850	Seminativo	3602	F	1491

Ai fini del MCA, per la ricerca degli immobili comparabili si è utilizzato anche il servizio di *data retrieving* offerto dalla ditta Stimatrix via web denominato “StimatrixCity” <ips.stimatrixcity.it> che permette di verificare ed eventualmente ottenere l'indicazione delle più recenti compravendite registrate entro un delimitato ambito territoriale, oltre alla copia del relativo atto notarile.

Nel particolare, procedendo per approssimazioni successive, è stata effettuata una ricerca sistematica delle più recenti compravendite attuate nelle zone immediatamente limitrofe l'immobile di riferimento per un raggio di circa 2 chilometri.

Al termine della ricerca effettuata “a tappeto” secondo i criteri sopraindicati i risultati sono apparsi deludenti sia per quantità che per omogeneità dei dati reperibili.

Nel corso dell'analisi è emerso che, per le caratteristiche intrinseche delle compravendite, il numero degli edifici effettivamente comparabili ha dovuto essere ulteriormente selezionato tra quelli rintracciati, determinando alla fine un livello qualitativamente e quantitativamente insufficiente ai fini statistici della comparazione (quantità degli immobili comparabili inferiore a tre, dimensioni dell'immobile al limite della soglia inferiore stabilita, caratteristiche essenziali solo parzialmente note e/o di fatto insufficienti a determinare effettivi elementi di comparazione, dati metrici insufficienti, situazioni di comproprietà di scoperto, atti di compravendita a chiusura di operazioni complesse, ecc.).

Pertanto, a causa della insufficiente qualità e quantità dei dati di confronto relativi alle compravendite di opifici nella zona, si è dovuto abbandonare il previsto metodo di comparazione MCA, a favore della ricerca del più convenzionale metodo di ricerca dei valori immobiliari facenti riferimento alle offerte di mercato anziché alle compravendite.

È stata pertanto effettuata una indagine sugli immobili di simili caratteristiche posti in vendita nella zona, attraverso tutte le inserzioni presenti nei vari siti immobiliari.

Nonostante la miriade di siti di ricerca del settore, alla fine tutte le offerte di nostro interesse reperite facevano capo direttamente o indirettamente al sito web [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (che può essere definito il portale immobiliare più importante in Italia), risultando inserite a cura della



agenzia immobiliare “Finint Revalue Agenzia Immobiliare S.r.l.” di Conegliano Veneto.

Esso si conforma, sostanzialmente, all'Allegato C “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari” del D.P.R. n. 138/1998 “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo [...]” che è a sua volta alla base della elaborazione del “*Manuale operativo delle stime immobiliari*” edito nel 2005 dalla Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) relativo alla metodologia per la misurazione della cosiddetta “superficie catastale”, alla base delle misurazioni catastali delle superfici delle unità immobiliari.



---

## BLOCCO (A)

---

Per quanto vengano considerati relativamente attendibili dal punto di vista della stima, i dati forniti dall'OMI costituiscono un necessario riferimento basato sul reale numero di compravendite effettuate nell'arco di tempo considerato, indispensabile nei casi non esistano altre fonti basate su dati maggiormente puntuali.

Le unità immobiliari esegutate ricadono nella zona OMI **Montelabbate – E3 Zona industriale**. La ricerca tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate relativa alla zona in un arco temporale di 18 mesi non ha dato alcun risultato, con ciò indicando una numero di compravendite irrilevante dal punto di vista statistico.

Ciò ha costretto ad allargare l'indagine ad alcune zone confinanti, per un raggio di circa 2 km, per il medesimo periodo, aventi tuttavia caratteristiche non omogenee:

- la contigua zona Vallefoglia - Montecchio E3, ricadente nell'ex Comune di Montecchio (ora Vallefoglia) che comprende sia il prolungamento della zona industriale su Via Pantanelli sia l'intero abitato di Montecchio che si sviluppa lungo la parallela SS 423 "Urbinate";
- il nucleo residenziale/terziario della vicina zona Montelabbate - Osteria Nuova E2, ricadente nel Comune di Montelabbate, che si sviluppa esclusivamente lungo l'asse della parallela SS 423 "Urbinate".

Nella selezione dei valori, in considerazione del fatto che la classe catastale del Sub.13 è A3 (Abitazioni di tipo economico) ma che di fatto essa presenta alcune caratteristiche tipiche della classe superiore A2 (Abitazioni civili), si è adottato come valore di riferimento quello maggiore nel *range* indicato per la categoria A3, in tal modo avvicinandoci alla classe catastale superiore A2. Relativamente al periodo di riferimento, notando che si assiste ad una leggera flessione dei valori immobiliari causata dalla crisi pandemica Covid19 nel corso del 2° semestre del 2020 ma considerando che tale crisi si assume avente caratteristiche temporanee che verranno superate nel medio termine, onde includere le valutazioni pre-Covid viene assunto come riferimento l'arco temporale di 18 mesi incluso tra 2° semestre 2019 e 2° semestre 2020 (inclusi).

Nella pagina successiva seguono i dati rilevati.



Comune: MONTELABBATE

Zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona OMI: E3 Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)
		2° sem. 2020 = NON DISPONIBILE 1° sem. 2020 = NON DISPONIBILE 2° sem. 2019 = NON DISPONIBILE	

Comune: MONTELABBATE

Zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona OMI: E3 Destinazione: TERZIARIA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)
		2° sem. 2020 = NON DISPONIBILE 1° sem. 2020 = NON DISPONIBILE 2° sem. 2019 = NON DISPONIBILE	

Comune: MONTELABBATE

Fascia/zona: Suburbana/OSTERIA NUOVA

Codice di zona OMI: E2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Mercato (€/mq)
		Min	Max	Medio
Abitazioni civili	NORMALE	2° sem. 2020 = 1100	1500	1300
		1° sem. 2020 = 1000	1500	1250
		2° sem. 2019 = 1000	1500	1250
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2° sem. 2020 = 860	1100	980
		1° sem. 2020 = 960	1250	1105
		2° sem. 2019 = 960	1250	1105



Comune: MONTELABBATE

Fascia/zona: Suburbana/OSTERIA NUOVA

Codice di zona OMI: E2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: TERZIARIA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Mercato (€/mq)
		Min	Max	Medio
Uffici	NORMALE	2° sem. 2020 = 900	1250	1075
		1° sem. 2020 = 1000	1400	1200
		2° sem. 2019 = 1000	1400	1200

Comune: VALLEFOGLIA

Fascia/zona: Suburbana/MONTECCHIO

Codice di zona OMI: E3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Mercato (€/mq)
		Min	Max	Medio
Abitazioni civili	NORMALE	2° sem. 2020 = 1050	1500	1275
		1° sem. 2020 = 1050	1500	1275
		2° sem. 2019 = 1050	1500	1275
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2° sem. 2020 = 960	1350	1155
		1° sem. 2020 = 960	1350	1155
		2° sem. 2019 = 960	1350	1155

Comune: VALLEFOGLIA

Fascia/zona: Suburbana/MONTECCHIO

Codice di zona OMI: E3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: TERZIARIA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Uffici	NORMALE	2° sem. 2020 = 760	990	875
		1° sem. 2020 = 840	1100	970
		2° sem. 2019 = 840	1100	970



Le tabelle OMI sono state elaborate calcolando il valore medio della tipologia considerata:

Fascia/zona: **Suburbana/MONTELABBATE - ZONA INDUSTRIALE E3**

Residenziale: Non disponibile

Terziario : Non disponibile

Fascia/zona: **Suburbana/MONTELABBATE - OSTERIA NUOVA E2**

Residenziale:  $(1100+1250+1250) / 3 = 1200 \text{ €/mq}$

Terziario :  $(1075+1200+1200) / 3 = 1160 \text{ € mq}$

Fascia/zona: **Suburbana/VALLEFOGLIA - MONTECCHIO E3**

Residenziale:  $(1350+1350+1350) / 3 = 1350 \text{ €/mq}$

Terziario :  $(875+950+950) / 3 = 925 \text{ € mq}$

Effettuando una media tra i valori si sono ottenuti i seguenti valori immobiliari finali:

**Fascia/zona: Suburbana/MONTELABBATE E3 + MONTECCHIO E3 + OSTERIA NUOVA E2**

**Residenziale:  $(1200+1350) / 2 = 1275 \text{ €/mq}$**   
**Terziario :  $(1160+925) / 2 = 1045 \text{ € mq (arrotondato)}$**

Applicati al nostro caso specifico, i risultanti sono:

**Part. 105 Sub. 13      Residenza**

IPOTESI 1       $200 \text{ mq} \times 1275 \text{ €/mq} = 255.000 \text{ €}$

IPOTESI 2       $203 \times 1275 \text{ €/mq} = 258.825 \text{ €} \Rightarrow 259.000 \text{ €}$

**Part. 105 Sub. 14      Terziario**

IPOTESI 1       $194 \text{ mq} \times 1045 \text{ €/mq} = 202.730 \text{ €} \Rightarrow 202.800 \text{ €}$

IPOTESI 2       $201 \text{ mq} \times 1045 \text{ €/mq} = 210.045 \text{ €} \Rightarrow 210.000 \text{ €}$

Tali valori, riferibili ad una edilizia di media qualità, vanno opportunamente ribassati del 5% stante la grande dimensione delle U.I., la vetustà dell'edificio, l'assenza di allaccio alla rete del gas metano, gli aggiornamenti impiantistici necessari anche per la contabilizzazione condominiale dei consumi, la obbligatorietà di interventi di adeguamento ai fini della conformità edilizia.

Il valore stimato finale risulta pertanto:

**Part. 105 Sub. 13      Residenza**

IPOTESI 1       $255.000 - (255.000 \times 5\%) = 242.250 \text{ €} \Rightarrow 242.000 \text{ €}$

IPOTESI 2       $259.000 - (259.000 \times 5\%) = 246.050 \text{ €} \Rightarrow 246.000 \text{ €}$

**Part. 105 Sub. 14      Terziario**

IPOTESI 1       $202.800 - (202.800 \times 5\%) = 192.660 \text{ €} \Rightarrow 193.000 \text{ €}$

IPOTESI 2       $210.000 - (210.000 \times 5\%) = 199.500 \text{ €} \Rightarrow 200.000 \text{ €}$



## BLOCCO (B) – Zona urbanistica D1

### Superficie: 2895 mq

L'area è edificabile, permettendo la realizzazione di un edificio produttivo avente superficie pari a:  $2895 \times 0,6 = 1737$  mq.

Per individuare un valore immobiliare attendibile dell'area, stante la estrema difficoltà (che avrebbe potuto rivelarsi impossibilità) di individuare i valori comparabili tramite la ricerca delle compravendite – in quanto gli eventuali terreni edificabili compravenduti conservano nel preliminare passaggio di proprietà la loro iniziale identità “agricola” con ciò rendendosi difficilmente individuabili in sede di ricerca – si è optato per due metodi: (a) comparativo e (b) sintetico.

Preliminarmente si assume come riferimento il valore medio OMI riferito alla “Zona industriale E3” [Via Bastianelli] di Montelabbate per gli edifici a destinazione produttiva compravenduti nel periodo compreso tra il 2° semestre 2019 e l'intero anno 2020. Esso viene così calcolato:

$$V_{\text{medio}} = [(V_{\text{min}} 2019 + V_{\text{max}} 2019) / 2 + (V_{\text{min}} 2020 + V_{\text{max}} 2020) / 2] / 2 = 412 \text{ €/mq}$$

$$V_m = [(290 + V_{\text{max}} 580) / 2 + (260 + 520) / 2] / 2 = 412 \text{ €/mq}$$

a) Si è effettuata una ricerca “sul campo” verificando l'offerta on line disponibile sulle varie piattaforme immobiliari.

Essa ha prodotto la raccolta di una decina di inserzioni relative a terreni edificabili in località Montelabbate a destinazione produttiva all'interno di un'area avente un raggio di 2 km dall'oggetto della presente perizia, che a loro volta sono state selezionate in modo da rendere il confronto tra i lotti il più omogeneo possibile. Si è così pervenuti ai seguenti immobili, indicati come ubicati nella stessa via Pantanelli, a poche centinaia di metri dal lotto esecutato di riferimento:

	DESCRIZIONE INSERZIONE	ONERI URBANIZZ. PAGATI	IMPORTO RICHIESTO TOTALE €	SUP. FONDIARIA mq.	SUP. EDIFICAB. mq.	IMPORTO RICHIESTO UNITARIO €/mq	ANNO INSERZIONE
1	“Zona artigianale di <u>Via Pantanelli</u> vendesi lotto industriale di 2850 mq sul quale è possibile edificare un capannone singolo (classe D1)”	NO	<b>120000</b>	<b>2850</b>	1570	<b>42</b> (76)	2017
2	“Osteria nuova – <u>Via Pantanelli</u> ottima posizione vendesi terreno edificabile di 15.800 mq. per costruire capannone terziario (possibile cambio in artigianale o industriale)”	? (NO)	<b>550000</b>	<b>15800</b>	4700	<b>35</b> (117)	2020



La inserzione N.1 ha caratteristiche assai simili a quelle della proprietà eseguita, differentemente dalla N. 2, ma insieme possono essere usate come riferimento comparabile operando le dovute compensazioni (anche se normalmente sono richiesti almeno 3 campioni per ottenere una sufficiente attendibilità statistica).

Anzitutto va riallineato il periodo di vendita, che deve essere aggiornato: considerando che il lotto N. 1 è invenduto da 4 anni il suo prezzo richiesto – per trovare una più effettiva corrispondenza con un reale prezzo di mercato – va abbassato del 10%; esso va poi riallineato in base al fatto che si tratta un asking price invenduto, per cui va contrattato per poter incontrare una offerta, abbassandosi di un ulteriore 10% in virtù dello stato depressivo del mercato con corrispondente scarsa richiesta di questa tipologia di immobili; infine, la comparazione va effettuata anche considerando la posizione, operando pertanto una riduzione di valore del 10% a causa della svalutazione dovuta alla posizione sfavorevole (lotto intercluso) con relativa servitù di passaggio. Complessivamente per compensazione si dovrà operare il 30% di riduzione di valore.

Risulta pertanto:

$$\begin{aligned} \text{IMPORTO RICHiesto UNITARIO medio} &= (42+35) / 2 = 38,5 \text{ €/mq} \\ 38,5 - (30\% \text{ di } 38,5) &= 38,5 - 11,5 = 27 \text{ €/mq} \\ \text{VALORE IMMOBILIARE TOTALE} &= 2895 \text{ mq} \times 27 \text{ €/mq} = 78.165 \text{ €} \approx 78.000 \text{ €} \end{aligned}$$

b) Si applica un metodo di stima sintetico, calcolando inizialmente il valore totale dell'immobile da cui si deriva il valore del terreno

$$a) \text{ Superficie fondiaria} \times \text{Indice fondiario} \times \text{Valore dell'edificio al mq} = V_{\text{totale}}$$

assumendo come riferimento di *Valore dell'edificio al mq* il valore medio OMI si ha

$$2.895 \text{ mq} \times 0,6 \text{ mq/mq} \times 412 \text{ €/mq} = 715.644 \text{ €}$$

$$b) V_{\text{totale}} \times \text{Incidenza del prezzo terreno rispetto al prezzo edificato} = \text{Valore del terreno}$$

ove “Incidenza (...)” è un parametro variabile tipicamente variabile dal 10 al 30% in relazione alle caratteristiche del lotto (esposizione, posizione, forma, vincoli, ecc.): nel presente caso viene stabilito con il valore minimo, trattandosi di area interclusa:

$$715.644 \times 10\% = 71.564 \text{ €} \approx 72.000 \text{ €}$$

72.000 €

Risultando valori molto prossimi tra i due metodi, si assume un valore intermedio finale pari a:

$$(78.000 + 72.000) / 2 = \text{€ } 75.000 \text{ €}$$



---

## BLOCCO (B) – Zona urbanistica F

---

### Superficie: 1491 mq

Per ciò che riguarda l'area soggetta a destinazione di zona urbanistica F (Uso pubblico), stante la inutilizzabilità dal punto di vista immobiliare in quanto inedificabile e la destinazione ad uso esclusivamente pubblico che non può avere né tantomeno generare interesse economico per un potenziale acquirente privato, si adotta un criterio di valutazione che tenga conto del fatto che è un'area adiacente ad una zona produttiva, in cui altri usi temporanei e non strutturati (ovvero che non richiedano il rilascio di specifiche autorizzazioni edilizie) sono possibili e quindi suscettibili di redditività, pur mantenendo la compatibilità con la proprio destinazione urbanistica F (magazzino all'aperto, deposito automezzi, ecc.).

Si assume pertanto come riferimento il valore OMI così come calcolato per la precedente Zona D1.

Ai fini della valorizzazione l'area viene considerata “come se” fosse un ampliamento dell'area pertinenziale dell'edificio produttivo D1 che potenzialmente può essere costruito nell'area adiacente edificabile: in tal caso, adottando il medesimo criterio di calcolo delle superfici catastali che valorizzano al 10% (per superfici ridotte) o 5% (per superfici ampie) le aree scoperte esterne, utilizzando il medesimo criterio di calcolo qui utilizzato per altre U.I., si avrebbe:

$$\text{Superficie catastale ponderata} = 1491 \times 5\% = 74 \text{ mq}$$

$$75 \text{ mq} \times 412 \text{ €/mq} = \mathbf{30.900 \text{ €}}$$

Il valore ricavato viene deprezzato del 10% in virtù dei vincoli costruttivi propri della zona F ed alla servitù di passaggio (trattandosi di area interclusa), che ne limitano l'interesse commerciale

$$30.900 - (30.900 \times 10\%) == 30.900 - 3.090 = 27.810$$

In ragione di ciò, in considerazione della superficie, della posizione, dell'attuale utilizzo, della prevista destinazione d'uso, si ritiene che il prezzo il congruo prezzo di mercato sia arrotondato pari a:

<b>28.000 €</b>
-----------------



## TAVOLA RIASSUNTIVA DEI VALORI STIMATI

### BLOCCO (A)

<b>Part. 105 Sub. 13</b>	<b>Residenza</b>
IPOTESI 1	$255.000 - (255.000 \times 5\%) = 242.250 \text{ €} == \mathbf{242.000 \text{ €}}$
IPOTESI 2	$259.000 - (259.000 \times 5\%) = 246.050 == \mathbf{246.000 \text{ €}}$
<b>Part. 105 Sub. 14</b>	<b>Terziario</b>
IPOTESI 1	$202.800 - (202.800 \times 5\%) = 192.660 == \mathbf{193.000 \text{ €}}$
IPOTESI 2	$210.000 - (210.000 \times 5\%) = 199.500 == \mathbf{200.000 \text{ €}}$

### BLOCCO (B)

<b>Part. 213-214-850p</b>	<b>Zona urbanistica D1</b>
	2895 mq = <b>75.000 €</b>
<b>Part. 850p</b>	<b>Zona urbanistica F</b>
	1491 mq = <b>28.000 €</b>

### VALORE STIMATO COMPLESSIVO

IPOTESI 1	$\mathbf{242.000 + 193.000 + 75.000 + 28.000 = 538.000}$
IPOTESI 2	$\mathbf{246.000 + 200.000 + 75.000 + 28.000 = 549000}$

*Architetto MAURIZIO CASTELVETRO  
(firmato digitalmente)*

*Gradara, 1 marzo 2021*

