



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

142/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDITO FONDIARIO S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. CHRISTIAN MARCOLINI

CF: MRCCRS78P12G479P

con studio in MONTELABATE (PU) VIA UNITA' D'ITALIA, 96

telefono: 0721490442

email: christian.marcolini@libero.it

PEC: christian.marcolini@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 142/2020

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Terreno Edificabile a PESARO località Caprilino, quartiere Tombaccia, della superficie commerciale di **6.782,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] Pesaro, capoluogo di provincia, si estende lungo la costa del Mar Adriatico e gode di un clima mite. La costa è bassa e sabbiosa, ma è racchiusa fra due rilievi montuosi: il monte Ardizio a sud e il monte San Bartolo a nord. La città vanta una lunga tradizione musicale legata al nome di Gioacchino Rossini mantenuta viva sia dall'attività del Teatro che dal Conservatorio di musica. L'assetto economico di Pesaro ha subito, a partire dal secondo dopoguerra, una radicale evoluzione quando l'iniziativa degli imprenditori locali ha trasformato la tradizionale attività artigianale in una forma produttiva industrializzata con particolare riferimento all'industria del mobile e al settore meccanico. La città è dotata di tutti i servizi e si caratterizza per una elevata qualità delle strutture turistiche e ricettive; ospita anche una grande struttura ospedaliera.

L'area oggetto di perizia è ubicata in zona periferica, tra l'argine del fiume Foglia e la linea ferroviaria Bologna-Ancona, in corrispondenza della parte terminale Ovest del quartiere Tombaccia (tra Via Bologna e Via Macerata) ed in adiacenza al "Parco del Caprilino".

Il terreno nel suo complesso è formato da due particelle, ha forma irregolare in pianta con giacitura pianeggiante. Il confine in molte parti è privo di recinzioni. I picchetti esistenti riscontrati in sito durante le fasi del sopralluogo hanno permesso di ricostruire lo schema di contorno dell'area. Dai rilievi sommari eseguiti sembra che sul confine a Nord-Est il confine catastale delle particelle in questione si estende oltre la linea di confine attuale fino a ricoprire parzialmente anche la parte terminale di Via Bologna. Considerato che l'area è molto estesa e confina con numerose particelle in gran parte anche edificate, per esprimersi su eventuali sconfinamenti o difetti sulle linee di confine occorrerebbe un rilievo di precisione con ausilio della stazione topografica. Un riconfinamento di dettaglio non è stato eseguito in quanto non richiesto in maniera specifica; il sottoscritto si rende già da subito disponibile per ulteriori accertamenti in caso dovessero risultare necessari.

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava in gran parte ricoperto da erba spontanea. Nella parte a sud in adiacenza alla stazione di servizio si presentava coltivato ad orto dai confinanti; in tale zona si nota la presenza di alcuni recinti precari per il ricovero degli animali. Nella parte a Nord ci sono alcuni alberi di media taglia ed un piccolo capanno abusivo completamente ricoperto da vegetazione spontanea. L'area è parzialmente interessata anche dalla presenza di un elettrodotto su pali.

Come indicato anche al p.to 7.2 della perizia, dal punto di vista urbanistico i due mappali ricadono all'interno di un'area più ampia soggetta a Concessione Convenzionata denominata CC 0.300 e disciplinata dall'art. 2.2.1.14 delle NTA del PRG.

Art. 2.2.1.14: Concessione Convenzionata (C.C.)

1. Per Concessione Convenzionata (CC), così come previsto dall'art. 15, comma 4 della L.R. 34/92, si intende l'assoggettamento delle aree di trasformazione ad intervento diretto (art. 56 del R.E.C.) che per la loro dimensione e localizzazione sono classificabili tra le zone omogenee A, B e D secondo le definizioni della legislazione vigente nazionale e regionale sia di carattere generale che settoriale.

2. Gli interventi di CC sono direttamente graficizzati nel piano e prevedono la cessione di parti di aree per la realizzazione di standards e servizi pubblici.

3. Una convenzione tipo redatta ai sensi della legislazione vigente determinerà in modo generale il contenuto delle obbligazioni a carico dei privati relativamente all'attuazione delle opere di urbanizzazione ed alle modalità di attuazione.



4. Le aree di CC sono da considerare a tutti gli effetti U.M.I.. La capacità edificatoria attiene all'intera area indipendentemente dalla graficizzazione dei servizi pubblici da cedere. Ad esse l'Amministrazione potrà fare applicazione della normativa sul comparto edificatorio così come disciplinato dall'art. 32 della L.R. 34/92 e dall'art. 27, comma 5 della Legge 01 agosto 2002 n. 166.

5. All'interno dei lotti fondiari individuati dalla C.C. possono non essere rispettate le percentuali di permeabilità o semipermeabilità eventualmente prescritte dal sub sistema di appartenenza relativamente al trattamento del suolo.

Art. 2.2.1.15: Unità Minime di Intervento (U.M.I.)

Per Unità Minima di Intervento (UMI) si intende la parte del territorio soggetta esclusivamente ad intervento unitario secondo le specifiche modalità di attuazione contenute nello strumento urbanistico generale.

L'area CC 0.300 è caratterizzata da una Superficie territoriale di 14.131 mq dei quali:

- 3089 mq sono destinati alla viabilità;
- 5962 mq in zona B2.9 Sub R3;
- 5080 mq in zona F0.5 Sub R3 con destinazione Servizi e attrezzature d'uso pubblico (S).

Dati PRG zona B2.9 Sub R3:

Sf = 5962 mq

Sn = 2385 mq

N. piani = 2

Rc = 0,4

Articoli NTA: Art. 4.3.2.1 - Art. 4.3.2.2 - Art. 2.2.3.1 - Art. 2.2.3.2 - Art. 2.2.3.3 - Art. 2.2.3.4 - Art. 2.2.3.5 - Art. 2.2.3.6 - Art. 2.3.3.4 - Art. 3.3.2.10 - Art. 3.3.2.6 - Art. 3.3.2.8 - Art. 3.3.2.9 - Art. 4.2.1.1 - Art. 4.2.1.2 - Art. 4.2.1.3 - Art. 4.2.1.6.

Dati PRG zona F0.5 Sub R3 S

Sf = 5080 mq

Sc = 2032 mq

N. piani = 2

Rc = 0,4

S complessiva edificabile = (Sc x n.piani) = 4064 mq

Articoli NTA: Art. 4.3.6.1 - Art. 4.3.6.2 - Art. 2.2.3.1 - Art. 2.2.3.2 - Art. 2.2.3.3 - Art. 2.2.3.4 - Art. 2.2.3.5 - Art. 2.2.3.6 - Art. 2.3.3.4 - Art. 4.2.1.1 - Art. 4.2.1.2 - Art. 4.2.1.3 - Art. 4.2.1.6 - Art. 2.2.2.1.

I mappali oggetto di perizia, caratterizzati complessivamente da una superficie fondiaria di 6782 mq (6422mq + 360 mq), ricadono in parte in zona B2.9 R3 ed in parte in zona F0.5 R3. Si specifica che tali mappali costituiscono solo una parte dell'intera area, le altre particelle che costituiscono l'unità minima d'intervento (UMI) sono in gran parte edificate e di altre proprietà.

Si allega alla perizia la scheda di PRG CC 0.300 i cui contenuti sono da considerarsi parte integrante di questo elaborato.

Dai colloqui con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro e dagli elaborati di PRG emerge chiaramente che l'area nella quale sono contenuti i mappali oggetto di perizia è a tutti gli effetti una UMI (unità minima di intervento) e che per poterla edificare occorre preventivamente che tutti i proprietari dell'area trovino l'accordo, creino un consorzio, redigano un progetto per le opere di urbanizzazione e redigano una Convenzione con il Comune di Pesaro.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 894 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 4, superficie 360,



reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 1,21 €, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE DI COLTURA del 23/03/1999 prot. n. PS0041159 (n. 23.1/1999); FRAZIONAMENTO del 31/03/1999 (n. 814.1/1999)

Coerenze: Dall'estratto di mappa si evince che la particella confina a Nord con la particella Foglio 25 n. 896, a Sud e a Ovest con la particella Foglio 25 n. 1067 e a Est con la particella Foglio 26 n. 1714

- foglio 25 particella 1067 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Arborato 1, superficie 6422, reddito agrario 36,48 €, reddito dominicale 46,43 €, intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 23/04/2009 prot. PS0074514 (n. 74514.1/2009)

Coerenze: Dall'estratto di mappa si evince che la particella confina a Nord con le particelle Foglio 25 nn. 896-894, a Sud con le particelle Foglio 25 nn. 1066-497, a Ovest con la particella Foglio 25 n. 1066 e a Est con le particelle Foglio 26 n. 1714, Foglio 25 nn. 889-1163-102-103-459-105-107-819-820, Via Macerata e Via Perugia

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.782,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 691.764,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 691.764,00
Data della valutazione:	03/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Per dovere di informazione si specifica che una porzione dei terreni in questione è attualmente coltivata ad "orto" dai confinanti senza titolo.

Il sottoscritto in data 25/10/2021, con protocollo n. 0065937, ha eseguito accesso agli atti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione stipulati dalla ditta esecutata sui beni oggetto di perizia. L'indagine ha permesso di constatare che attualmente non ci sono contratti di affitto che riguardano i terreni in questione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 25/11/2010 a firma di Notaio Dott. Manfucci Stefano ai nn. 34175/13910 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 ai nn. 3772 RP 15109 RG, a favore di CARIFANO Cassa di Risparmio di Fano Spa (00129820411), contro [REDACTED] derivante da Concessione a Garanzia di Apertura Credito.

Importo ipoteca: Euro 2.880.000,00.

Importo capitale: Euro 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 02/09/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Urbino ai nn. 298/2015 di repertorio, iscritta il 03/02/2016 ai nn. 172 RP 1029 RG, a favore di Manfucci Stefano, contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 10.000,00.

Importo capitale: Euro 5.539,51.

L'ipoteca grava anche su altro immobile

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/08/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. 975 di repertorio, trascritta il 07/10/2020 ai nn. 6297 RP 9860 RG, a favore di ARAGORN NPL 2018 Srl (14731771003), contro [REDACTED], derivante da Atto Esecutivo o Cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Cause in corso

Non sono emerse notizie sull'esistenza di procedimenti giudiziari gravanti sui beni oggetto di pignoramento oltre a quanto già in atti.

Speciali vincoli storici o paesaggistici

Trattasi di terreni edificabili e pertanto si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia.

Certificazione notarile sostitutiva

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott. Elio Bergamo di Roma. Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro, alla data del 27/09/2021 non risultano per i beni in oggetto di pignoramento iscrizioni o trascrizioni successive a quelle già indicate dal Notaio ed allegato al fascicolo prodotto dal creditore procedente.

Considerazioni in merito all' Art. 10 D.P.R. 633/1972

Trattasi di terreni edificabili: non rientrano nella casistica.

Certificazioni Anagrafiche

Si allega alla perizia la Visura Camerale della Ditta Esecutata.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La ditta esecutata in questo procedimento, nonché attuale proprietaria degli immobili, fino al 21/10/2011 aveva la sede in Apecchio (PU), poi con atto Notaio Dott. Dario Nardi di Pesaro rep. 39708 del 21/10/2011 ha cambiato sede; quella attuale è in Pesaro (PU).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 16/07/2009), con atto stipulato il 16/07/2009 a firma di Notaio dott. Stefano Manfucci di Cagli ai nn. 32678/12763 di repertorio, trascritto il 17/07/2009 ai nn. 5236 RP 9588 RG

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Fondazione Agraria Cante di Montevicchio (81000370411) per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 27/01/1958 fino al 29/12/2008), con atto stipulato il 27/01/1958 a firma di Notaio Dott. Mario Trojano di Roma, registrato il 06/02/1958 a Roma ai nn. 8784, trascritto il 20/02/1958 ai nn. 450 RP

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di permuta (dal 29/12/2008 fino al 16/07/2009), con atto stipulato il 29/12/2008 a firma di Notaio Dott. Stefano Manfucci di Cagli ai nn. 32145/12347 di repertorio, trascritto il 20/01/2009 ai nn. 379 RP 612 RG

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Provinciale n. 135 del 15/12/2003.. I mappali ricadono all'interno di un'area soggetta a Concessione Convenzionata (CC) in località Tombaccia, contraddistinta dal vigente PRG con il n. CC 0.300 e disciplinata dall'art. 2.2.1.14 delle NTA del PRG, con specifiche destinazioni: - Parte dei mappali ricade all'interno della Zona Omogenea (B) - Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone (A) del Sub Sistema R3 (città in aggiunta), di cui alle NTA del PRG. - Parte del mappale 894 ricade all'interno della Zona Omogenea (B) - Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone (A) del Sub Sistema R3 (città in aggiunta), soggette a interventi di: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione - Zona B2.9 di cui alle NTA del PRG. - Parte del mappale 1067 ricade all'interno della Zona Omogenea (F) - Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale del Sub Sistema R3 (città in aggiunta), con destinazione d'uso a S (servizi e attrezzature di uso pubblico), soggette a interventi di: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione - Zona F0.5 di cui alle NTA del PRG. Parte dei mappali ricade all'interno del Piano stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico - P.A.I., adottato dall'Autorità di Bacino Regionale con delibera di Comitato Istituzionale n. 68 del 08.08.2016, di cui al Decreto n. 49 del 27.07.2016 del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale: aree con rischio di esondazione: pericolosità R3. Parte del mappale 1067 ricade in un'area con vulnerabilità idrogeologica alta; la restante parte del mappale 1067 e il mappale 894 ricadono in un'area con vulnerabilità idrogeologica media; parte del mappale 1067 è interessato da una fascia di rispetto delle aree di salvaguardia dei pozzi pubblici ad uso acquedottistico; parte dei mappali è interessata dalla presenza di un elettrodotto su tralicci o pali di cui al Titolo 3.1 delle NTA del PRG. Per quanto riguarda gli aspetti sismici si applicano anche le disposizioni di cui all'art. 3.1.1.3 delle NTA del PRG, così come modificato dalla variante approvata in via definitiva con delibera di C.C. n. 126 del 21.12.2020.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nella descrizione dei terreni viene citata la presenza di alcuni recinti precari per il ricovero degli animali e quella di un piccolo capanno abusivo completamente ricoperto da vegetazione spontanea. Come già detto l'area prevede un intervento unitario e in caso di accordo fra le proprietà, tutti i fabbricati, anche quelli regolarmente costruiti, dovranno essere preventivamente demoliti. In una situazione del genere, considerate le modeste dimensioni dei manufatti precari e abusivi, non ha senso considerare i costi per la loro demolizione in maniera specifica; sono stati inglobati nella prima voce dei costi di trasformazione e pertanto sono già compresi nei "costi iniziali per lo sgombero dell'area".

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



Terreno Edificabile a PESARO località Caprilino, quartiere Tombaccia, della superficie commerciale di **6.782,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Pesaro, capoluogo di provincia, si estende lungo la costa del Mar Adriatico e gode di un clima mite. La costa è bassa e sabbiosa, ma è racchiusa fra due rilievi montuosi: il monte Ardizio a sud e il monte San Bartolo a nord. La città vanta una lunga tradizione musicale legata al nome di Gioacchino Rossini mantenuta viva sia dall'attività del Teatro che dal Conservatorio di musica. L'assetto economico di Pesaro ha subito, a partire dal secondo dopoguerra, una radicale evoluzione quando l'iniziativa degli imprenditori locali ha trasformato la tradizionale attività artigianale in una forma produttiva industrializzata con particolare riferimento all'industria del mobile e al settore meccanico. La città è dotata di tutti i servizi e si caratterizza per una elevata qualità delle strutture turistiche e ricettive; ospita anche una grande struttura ospedaliera.

L'area oggetto di perizia è ubicata in zona periferica, tra l'argine del fiume Foglia e la linea ferroviaria Bologna-Ancona, in corrispondenza della parte terminale Ovest del quartiere Tombaccia (tra Via Bologna e Via Macerata) ed in adiacenza al "Parco del Caprilino".

Il terreno nel suo complesso è formato da due particelle, ha forma irregolare in pianta con giacitura pianeggiante. Il confine in molte parti è privo di recinzioni. I picchetti esistenti riscontrati in sito durante le fasi del sopralluogo hanno permesso di ricostruire lo schema di contorno dell'area. Dai rilievi sommari eseguiti sembra che sul confine a Nord-Est il confine catastale delle particelle in questione si estende oltre la linea di confine attuale fino a ricoprire parzialmente anche la parte terminale di Via Bologna. Considerato che l'area è molto estesa e confina con numerose particelle in gran parte anche edificate, per esprimersi su eventuali sconfinamenti o difetti sulle linee di confine occorrerebbe un rilievo di precisione con ausilio della stazione topografica. Un riconfinamento di dettaglio non è stato eseguito in quanto non richiesto in maniera specifica; il sottoscritto si rende già da subito disponibile per ulteriori accertamenti in caso dovessero risultare necessari.



Al momento del sopralluogo il terreno si presentava in gran parte ricoperto da erba spontanea. Nella parte a sud in adiacenza alla stazione di servizio si presentava coltivato ad orto dai confinanti; in tale zona si nota la presenza di alcuni recinti precari per il ricovero degli animali. Nella parte a Nord ci sono alcuni alberi di media taglia ed un piccolo capanno abusivo completamente ricoperto da vegetazione spontanea. L'area è parzialmente interessata anche dalla presenza di un elettrodotto su pali.

Come indicato anche al p.to 7.2 della perizia, dal punto di vista urbanistico i due mappali ricadono all'interno di un'area più ampia soggetta a Concessione Convenzionata denominata CC 0.300 e disciplinata dall'art. 2.2.1.14 delle NTA del PRG.

Art. 2.2.1.14: Concessione Convenzionata (C.C.)

1. Per Concessione Convenzionata (CC), così come previsto dall'art. 15, comma 4 della L.R. 34/92, si intende l'assoggettamento delle aree di trasformazione ad intervento diretto (art. 56 del R.E.C.) che per la loro dimensione e localizzazione sono classificabili tra le zone omogenee A, B e D secondo le definizioni della legislazione vigente nazionale e regionale sia di carattere generale che settoriale.

2. Gli interventi di CC sono direttamente graficizzati nel piano e prevedono la cessione di parti di aree per la realizzazione di standards e servizi pubblici.

3. Una convenzione tipo redatta ai sensi della legislazione vigente determinerà in modo generale il contenuto delle obbligazioni a carico dei privati relativamente all'attuazione delle opere di urbanizzazione ed alle modalità di attuazione.

4. Le aree di CC sono da considerare a tutti gli effetti U.M.I.. La capacità edificatoria attiene all'intera area indipendentemente dalla graficizzazione dei servizi pubblici da cedere. Ad esse l'Amministrazione potrà fare applicazione della normativa sul comparto edificatorio così come disciplinato dall'art. 32 della L.R. 34/92 e dall'art. 27, comma 5 della Legge 01 agosto 2002 n. 166.

5. All'interno dei lotti fondiari individuati dalla C.C. possono non essere rispettate le percentuali di permeabilità o semipermeabilità eventualmente prescritte dal sub sistema di appartenenza relativamente al trattamento del suolo.

Art. 2.2.1.15: Unità Minime di Intervento (U.M.I.)

Per Unità Minima di Intervento (UMI) si intende la parte del territorio soggetta esclusivamente ad intervento unitario secondo le specifiche modalità di attuazione contenute nello strumento urbanistico generale.

L'area CC 0.300 è caratterizzata da una Superficie territoriale di 14.131 mq dei quali:

- 3089 mq sono destinati alla viabilità;
- 5962 mq in zona B2.9 Sub R3;
- 5080 mq in zona F0.5 Sub R3 con destinazione Servizi e attrezzature d'uso pubblico (S).

Dati PRG zona B2.9 Sub R3:

Sf = 5962 mq

Sn = 2385 mq

N. piani = 2

Rc = 0,4

Articoli NTA: Art. 4.3.2.1 - Art. 4.3.2.2 - Art. 2.2.3.1 - Art. 2.2.3.2 - Art. 2.2.3.3 - Art. 2.2.3.4 - Art. 2.2.3.5 - Art. 2.2.3.6 - Art. 2.3.3.4 - Art. 3.3.2.10 - Art. 3.3.2.6 - Art. 3.3.2.8 - Art. 3.3.2.9 - Art. 4.2.1.1 - Art. 4.2.1.2 - Art. 4.2.1.3 - Art. 4.2.1.6.

Dati PRG zona F0.5 Sub R3 S

Sf = 5080 mq

Sc = 2032 mq

N. piani = 2



$R_c = 0,4$

S complessiva edificabile = $(S_c \times n.piani) = 4064 \text{ mq}$

Articoli NTA: Art. 4.3.6.1 - Art. 4.3.6.2 - Art. 2.2.3.1 - Art. 2.2.3.2 - Art. 2.2.3.3 - Art. 2.2.3.4 - Art. 2.2.3.5 - Art. 2.2.3.6 - Art. 2.3.3.4 - Art. 4.2.1.1 - Art. 4.2.1.2 - Art. 4.2.1.3 - Art. 4.2.1.6 - Art. 2.2.2.1.

I mappali oggetto di perizia, caratterizzati complessivamente da una superficie fondiaria di 6782 mq (6422mq + 360 mq), ricadono in parte in zona B2.9 R3 ed in parte in zona F0.5 R3. Si specifica che tali mappali costituiscono solo una parte dell'intera area, le altre particelle che costituiscono l'unità minima d'intervento (UMI) sono in gran parte edificate e di altre proprietà.

Si allega alla perizia la scheda di PRG CC 0.300 i cui contenuti sono da considerarsi parte integrante di questo elaborato.

Dai colloqui con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro e dagli elaborati di PRG emerge chiaramente che l'area nella quale sono contenuti i mappali oggetto di perizia è a tutti gli effetti una UMI (unità minima di intervento) e che per poterla edificare occorre preventivamente che tutti i proprietari dell'area trovino l'accordo, creino un consorzio, redigano un progetto per le opere di urbanizzazione e redigano una Convenzione con il Comune di Pesaro.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 894 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo Arborato 4, superficie 360, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 1,21 €, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE DI COLTURA del 23/03/1999 prot. n. PS0041159 (n. 23.1/1999); FRAZIONAMENTO del 31/03/1999 (n. 814.1/1999)
Coerenze: Dall'estratto di mappa si evince che la particella confina a Nord con la particella Foglio 25 n. 896, a Sud e a Ovest con la particella Foglio 25 n. 1067 e a Est con la particella Foglio 26 n. 1714
- foglio 25 particella 1067 (catasto terreni), qualità/classe seminativo Arborato 1, superficie 6422, reddito agrario 36,48 €, reddito dominicale 46,43 €, intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 23/04/2009 prot. PS0074514 (n. 74514.1/2009)
Coerenze: Dall'estratto di mappa si evince che la particella confina a Nord con le particelle Foglio 25 nn. 896-894, a Sud con le particelle Foglio 25 nn. 1066-497, a Ovest con la particella Foglio 25 n. 1066 e a Est con le particelle Foglio 26 n. 1714, Foglio 25 nn. 889-1163-102-103-459-105-107-819-820, Via Macerata e Via Perugia



Foto n. 1



Foto n. 2





Foto n. 3



Foto n. 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per la zona vedere la descrizione dei beni al punto 1 "Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita"; di seguito si riportano alcune planimetrie utili alla localizzazione e alla identificazione dei beni oggetto di perizia all'interno dell'UMI CC 0.300.

Per ulteriori dettagli vedere la scheda di PRG CC 0.300 allegata alla perizia che è da considerarsi parte integrante di questo elaborato.



Localizzazione della zona



Area complessiva Concessione Convenzionata CC0.300



Concessione Convenzionata CC0.300 sovrapposta all'estratto di mappa catastale



Localizzazione particella 894 oggetto di perizia all'interno dell'area CC0.300





Localizzazione particella 1067 oggetto di perizia all'interno dell'area CC0.300

CONSISTENZA:Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno distinto al C.T. del Comune di Pesaro al Foglio 25 p.lla 894	360,00	x	100 %	=	360,00
Terreno distinto al C.T. del Comune di Pesaro al Foglio 25 p.lla 1067	6.422,00	x	100 %	=	6.422,00
Totale:	6.782,00				6.782,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.***SVILUPPO VALUTAZIONE:**

L'area nella quale sono contenuti i mappali oggetto di perizia è a tutti gli effetti una UMI (unità minima di intervento) e come già detto per poterla edificare occorre preventivamente che tutti i proprietari dell'area trovino l'accordo, creino un consorzio, redigano un progetto per le opere di urbanizzazione e redigano una Convenzione con il Comune di Pesaro. In una situazione del genere non ha senso frazionare ulteriormente la proprietà e per tanto ai fini della stima si procede alla valutazione dei beni come unico lotto di vendita.

I terreni ricadono in un'area soggetta a Concessione Convenzionata e l'edificabilità è subordinata all'accordo preventivo fra tutti i proprietari; tale circostanza rende complicata la ricerca di aree con caratteristiche simili che sono state oggetto di recente compravendita nella stessa zona. Per i motivi appena descritti e in considerazione del fatto che trattasi di terreni edificabili, il valore di mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano viene determinato attraverso il "valore di trasformazione"; aspetto economico che viene utilizzato per conoscere il valore potenziale di un bene, cioè il valore che quel bene assume dopo essere stato lavorato (edificato). Questo valore potrà essere ricavato per differenza tra il valore del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Per la determinazione del valore dei beni oggetto di perizia verrà presa in considerazione anche la Delibera di Giunta Comunale n. 206 del 13/11/2018 che ha per oggetto la DETERMINAZIONE DEI



VALORI ORIENTATIVI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU.

Si procederà alla stima del valore dell'intera area soggetta a Concessione Convenzionata denominata CC 0.300 (Sf = 14131 mq). Successivamente verrà determinato il valore per unità di superficie e moltiplicato per la superficie fondiaria dei mappali in questione.

Nel calcolo si terrà conto che l'area è suddivisa in due parti con destinazione urbanistica differente, 5962 mq in zona B2.9 Sub R3 e 5080 mq in zona F0.5 Sub R3 con destinazione Servizi e attrezzature d'uso pubblico (S).

VALORE AREA IN ZONA B2.9 SUB R3 DI 5962 MQ**Valore beni trasformati**

Ai fini di questa stima la determinazione della consistenza dei beni trasformati viene calcolata prendendo in considerazione la capacità edificatoria richiamata in precedenza ed indicata nella scheda di PRG CC 0.300. Riassumendo;

Sf = 5962 mq

Sn = 2385 mq

N. piani = 2

Rc = 0,4

Sc = 2385 mq

SL = $2385 \times 1.17 = 2790$ mq

Tenendo conto anche:

- della superficie accessoria consentita;
- della superficie da destinare a logge consentita;
- della possibilità di poter realizzare i piani interrato e sottotetto da destinare a SA in aggiunta ai piani massimi consentiti;
- dei balconi;
- degli scoperti esclusivi vendibili;
- della reale fattibilità dell'intervento edilizio nel rispetto dei parametri minimi relativi agli standards;
- dei coefficienti per il calcolo della superficie commerciale (D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138);

è stato possibile stimare sommariamente una superficie commerciale vendibile di circa 3658 mq.

A seguito di precise indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari di zona, dopo aver esaminato con attenzione gli attuali prezzi di contrattazione di immobili simili nelle vicinanze (destinazione residenziale) e analizzando sia il borsino immobiliare OMI pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, riferito al primo semestre 2021 per il Comune di Pesaro, zona semicentrale Muraglia-Tombaccia-Pantano Alta, che l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP), si può affermare che:

- il borsino immobiliare OMI per il primo semestre 2021, in zona Muraglia-Tombaccia-Pantano Alta, per abitazioni civili in stato di conservazione normale attribuisce un valore di mercato da un minimo di € 1700,00/mq ad un massimo di € 2250,00/mq di superficie commerciale;
- l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP) per la zona di Tombaccia (Via Ascoli Piceno/Via Terni) indica per le abitazioni nuove un valore di mercato da un minimo di € 2400,00/mq ad un massimo di 2700,00/mq di superficie commerciale;

considerando anche che i prezzi di contrattazione in questo momento sono molto instabili e possono subire repentine variazioni nell'arco di poco tempo, si ritiene equo e congruo utilizzare ai fini della stima dei beni trasformati, il valore di € 2.300,00 per mq di superficie commerciale.

Valore beni trasformati stimato = $3658 \text{ mq} \times € 2.300,00 = € 8.413.400,00$

Costi di trasformazione

Il costo di trasformazione è la somma di più contributi, vanno considerati il costo di costruzione (che può essere stimato pari a circa 1.100,00 € al mq di superficie commerciale), le spese generali, l'utile d'impresa e tutti gli ulteriori costi ed oneri che è necessario sostenere per la realizzazione completa



dell'opera.

Nello specifico vanno considerati:

- costi iniziali per lo sgombero dell'area (parte della zona è attualmente edificata);
- costo di costruzione;
- spese generali;
- utile d'impresa;
- oneri concessori;
- costi di progettazione;
- interessi passivi;
- spese di commercializzazione;
- costi di trasferimento.

Considerando tutte le voci di spesa precedentemente elencate si raggiunge un costo di trasformazione unitario di circa € 1.875,00 per mq di superficie commerciale.

Costo totale di trasformazione = 3658 mq x € 1.875,00 = € 6.858.750,00

Valore di trasformazione stimato non attualizzato = € 8.413.400,00 - € 6.858.750,00 = € 1.554.650,00

Periodo necessario stimato per la trasformazione del bene: 3 anni

Saggio di attualizzazione: 5%

Valore di trasformazione attualizzato = € 1.554.650,0 x 1/qn = € 1.342.965,12

Il valore così ottenuto per la zona B2.9 sub R3 di 5962 mq è stato determinato con un procedimento di stima analitica. Come verrà esplicitato di seguito, per la stessa zona è possibile determinare il valore del terreno edificabile anche utilizzando le tabelle allegate alla Delibera di Giunta Comunale n. 206 del 13/11/2018 che ha per oggetto la determinazione dei valori orientativi delle aree fabbricabili ai fini IMU per il Comune di Pesaro.

Prima di applicare le tabelle è opportuno considerare quanto segue:

- le tabelle forniscono valori per unità di superficie lorda per lotti di completamento determinati sulla base del valore medio vendibile dei beni trasformati;
- gli stessi valori vengono forniti anche per le aree di espansione (-30% rispetto al valore delle aree di completamento);
- l'area in questione nonostante sia indicata nel PRG come area di completamento, in realtà deve essere ancora urbanizzata.

A parere del sottoscritto è corretto utilizzare un valor medio fra completamento ed espansione ai fini della stima.

Considerando l'ambito territoriale n. 7 (Tombaccia) si evince quanto segue:

- il valore medio ordinario dei beni trasformati in zona residenziale è pari ad € 2.290,00 per mq di superficie commerciale;
- il valore al mq di superficie lorda per aree di completamento è pari ad € 549,60;
- il valore al mq di superficie lorda per aree di espansione è pari ad € 384,72.

Superficie Lorda = 2790 mq

Valore terreno di completamento = 2790 x € 549,60 = € 1.533.384,00

Valore terreno di espansione = 2790 x € 384,72 = € 1.073.368,80

Come già detto, considerate le caratteristiche dell'area, è corretto considerare un valor medio fra i due forniti e pertanto si giunge ad un valore di € 1.303.376,00.

Anche utilizzando le tabelle allegate alla Delibera di Giunta Comunale n. 206 del 13/11/2018, con gli opportuni aggiustamenti, si è giunti ad un valore quasi simile a quello determinato con la stima analitica.

Il sottoscritto decide di attribuire all'area in zona B2.9 sub R3 di 5962 mq un valore arrotondato di



€ 1.300.000,00**VALORE AREA IN ZONA F0.5 SUB R3 DI 5080 MQ con destinazione Servizi e attrezzature d'uso pubblico (S)**

Appurata la validità delle tabelle precedentemente utilizzate si decide di determinare il valore di questa porzione utilizzando la metodologia proposta nella Delibera precedentemente citata.

Dati di PRG:

Sf = 5080 mq

Sc = 2032 mq

N. piani = 2

Rc = 0,4

Per le aree a destinazione a servizi è prevista una riduzione del 50% del valore rispetto quello determinato per aree con destinazione urbanistica direzionale/commerciale degli ambiti di riferimento.

Si nota dalle tabelle che i valori per aree a destinazione commerciale/direzionale sono identici a quelli con destinazione residenziale, pertanto si decide di partire dal valore unitario dell'area residenziale precedentemente determinato e applicare le opportune riduzioni percentuali.

Valore per mq di SL area residenziale precedentemente stimata € 1.300.000,00/2790 = 466 €/mq

Ad oggi non è possibile sapere se su quest'area verranno costruiti servizi e poi ceduti oppure verrà ceduta direttamente l'area al Comune ineditata. Nella seconda ipotesi la riduzione del solo 50% rispetto al valore unitario della porzione residenziale risulterebbe troppo generosa; infatti secondo quanto appreso da colloquio presso l'Ufficio tecnico del comune di Pesaro, il terreno verrebbe valutato come area pertinenziale.

Per tenere conto di questa incertezza si decide di applicare una riduzione del 60% invece che del 50%.

Valore per mq di SL area con destinazione servizi e attrezzature d'uso pubblico (S) 466 €/mq - 466 €/mq x 0.60 = 186,40 €/mq

Valore area con destinazione servizi e attrezzature d'uso pubblico (S) 186,40 €/mq x 4064 mq = € 757.529,00 arrotondato ad € 760.000,00

Ricapitolando:

VALORE AREA IN ZONA B2.9 SUB R3 DI 5962 MQ = € 1.300.000,00

VALORE AREA IN ZONA F0.5 SUB R3 DI 5080 MQ = € 760.000,00

VALORE TOTALE AREA UMI CC 0.300 CON SUP. TERRITORIALE DI 14131 MQ = € 1.300.000,00 + € 760.000,00 = € 2.060.000,00

Già in precedenza è stato specificato che i terreni ricadono in un'area soggetta a Concessione Convenzionata e l'edificabilità è subordinata all'accordo preventivo fra tutti i proprietari. Considerato che molte particelle sono attualmente edificate, l'effettiva realizzazione del progetto è di difficile concretizzazione in tempi brevi; tale circostanza rende il rischio di investimento da parte degli operatori del settore abbastanza elevato e pertanto l'appetibilità dei beni sul mercato è relativamente bassa.

Queste ultime considerazioni condizionano la stima e impongono l'attribuzione di un valore commerciale particolarmente prudente per i beni in questione. Si ritiene equo e congruo applicare al valore precedentemente determinato una riduzione del 30%.

VALORE TOTALE AREA UMI CC 0.300 = € 2.060.000,00 - € 2.060.000,00 x 0.30 = € 1.442.000,00.

VALORE MEDIO PER MQ DI SUPERFICIE TERRITORIALE AREA UMI CC 0.300 = € 1.442.000,00/14131 = 102,05 €/mq arrotondabile a 102,00 €/mq.

SUPERFICIE TERRENO MAPPALI OGGETTO DI QUESTA PERIZIA = 360 MQ + 6422 MQ = 6782 MQ

VALORE TERRENI EDIFICABILI OGGETTO DI PERIZIA = 6782 MQ X 102,00 €/MQ = € 691.764,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.782,00 x 102,00 = 691.764,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 691.764,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 691.764,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto riguarda il criterio di stima utilizzato si veda il precedente paragrafo sullo "sviluppo della valutazione".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Pesaro (PU), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI e FIAIP

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno Edificabile	6.782,00	0,00	691.764,00	691.764,00
				691.764,00 €	691.764,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 691.764,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 691.764,00

data 03/11/2021

il tecnico incaricato
ING. CHRISTIAN MARCOLINI

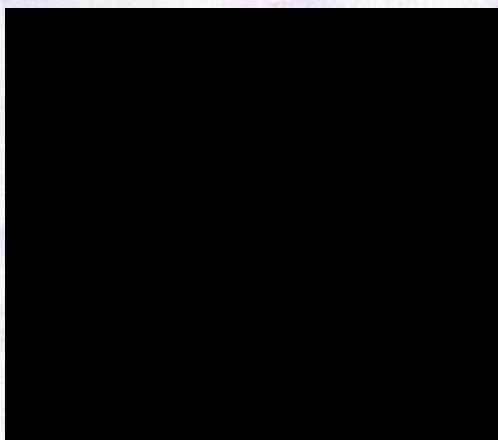


Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura delle MARCHE

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

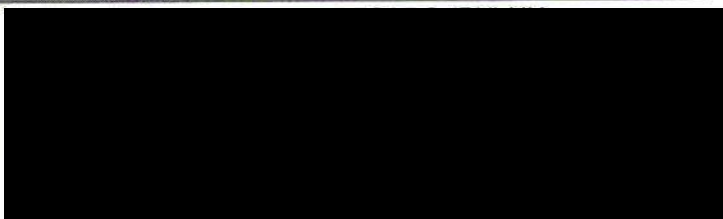
In questa pagina viene esposto un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente scopo di sintesi

VISURA STORICA SOCIETA' DI CAPITALE



Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI



Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata
Data atto di costituzione	11/11/2008
Data iscrizione	20/11/2008
Data ultimo protocollo	27/11/2018
Amministratore Unico	[REDACTED]

Rappresentante dell'Impresa

ATTIVITA'

Stato attività	attiva
Data inizio attività	15/12/2008
Attività prevalente	compravendita di beni immobili propri
Codice ATECO	68.1
Codice NACE	68.1
Attività import export	-
Contratto di rete	-
Albi ruoli e licenze	-
Albi e registri ambientali	-

L'IMPRESA IN CIFRE

Capitale sociale	35.000,00
Soci e titolari di diritti su azioni e quote	10
Amministratori	1
Titolari di cariche	0
Sindaci, organi di controllo	0
Unità locali	0
Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi	0
Trasferimenti di quote	18
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni ⁽¹⁾	-

CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

DOCUMENTI CONSULTABILI

Bilanci	2014 - 2013 - 2012 - 2011 - 2010 - ...
Fascicolo	sì
Statuto	sì
Altri atti	44

(1) Indica se l'impresa detiene partecipazioni in altre società, desunte da elenchi soci o trasferimenti di quote



Indice

1 Sede	2
2 Informazioni da statuto/atto costitutivo	2
3 Capitale e strumenti finanziari	4
4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote	5
5 Amministratori	6
6 Attività, albi ruoli e licenze	7
7 Storia delle modifiche	7
8 Aggiornamento impresa	18

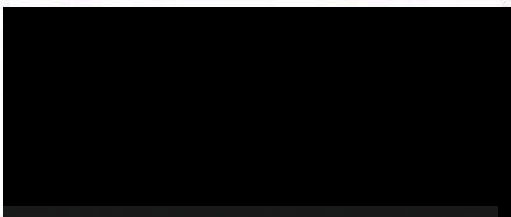
1 Sede

Indirizzo Sede legale ⁽²⁾

Indirizzo PEC

Partita IVA

Numero repertorio economico
amministrativo (REA)



2 Informazioni da statuto/atto costitutivo

Registro Imprese

Data di iscrizione: 20/11/2008

Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA

Estremi di costituzione

Data atto di costituzione: 11/11/2008

Sistema di amministrazione

amministratore unico (in carica)

piu' amministratori

consiglio di amministrazione

Oggetto sociale

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO, ANCHE INDIRETTAMENTE, ATTRAVERSO SOCIETA'
PARTECIPATE, SIA IN ITALIA CHE ALL'ESTERO LE SEGUENTI ATTIVITA':
A) L'ACQUISTO, LA VENDITA, LA PERMUTA, LA GESTIONE DI TERRENI DI
QUALSIASI

...

Poteri da statuto

L'ORGANO AMMINISTRATIVO, QUALUNQUE SIA LA SUA STRUTTURAZIONE, HA TUTTI I
POTERI
DI ORDINARIA AMMINISTRAZIONE, ESCLUSI QUELLI CHE LA LEGGE O L' ATTO
COSTITUTIVO RISERVANO ESPRESSAMENTE AI SOCI; AI SOCI E' RISERVATA LA

...

Estremi di costituzione

iscrizione Registro Imprese

Codice fiscale e numero d'iscrizione: 02354550416

del Registro delle Imprese delle MARCHE

Data iscrizione: 20/11/2008

sezioni

Iscritta nella sezione ORDINARIA il 20/11/2008



informazioni costitutive

Data atto di costituzione: 11/11/2008

Sistema di amministrazione e controllo

durata della società

Data termine: 31/12/2050

scadenza esercizi

Scadenza primo esercizio: 31/12/2009
Giorni di proroga dei termini di approvazione del bilancio: 60

sistema di amministrazione e controllo contabile

Sistema di amministrazione adottato: amministratore unico

organi amministrativi

amministratore unico (in carica)
più amministratori
consiglio di amministrazione

Oggetto sociale

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO, ANCHE INDIRECTAMENTE, ATTRAVERSO SOCIETA' PARTECIPATE, SIA IN ITALIA CHE ALL'ESTERO LE SEGUENTI ATTIVITA':

A) L'ACQUISTO, LA VENDITA, LA PERMUTA, LA GESTIONE DI TERRENI DI QUALSIASI GENERE E NATURA, DI FABBRICATI E PORZIONI DI FABBRICATI URBANI, RURALI, COMMERCIALI, INDUSTRIALI OD A QUALSIASI ALTRO USO DESTINATI; LA LOCAZIONE, LA MANUTENZIONE E LA RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI DI QUALSIASI GENERE E NATURA;

B) LA URBANIZZAZIONE E LA LOTTIZZAZIONE DI TERRENI ED AREE FABBRICABILI;

C) LA COSTRUZIONE, LA RISTRUTTURAZIONE, IL RESTAURO E LA MANUTENZIONE DI IMMOBILI AD USO INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE E CIVILE ED ANCHE EDILIZIA CONVENZIONATA, ECONOMICA E POPOLARE, SIA IN CAMPO PRIVATO CHE PUBBLICO;

D) LA ASSUNZIONE ED ESECUZIONE DI APPALTI RELATIVI A LAVORI EDILI, STRADALI E FERROVIARI, ALLA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE DI ACQUEDOTTI E FOGNATURE, A LAVORI IN CEMENTO ARMATO NORMALE, PRECOMPRESSO ED IN FERRO;

E) LAVORI DI MOVIMENTO TERRA CON EVENTUALI OPERE MURARIE;

F) LA GESTIONE DI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI, COMBUSTIBILI, LUBRIFICANTI, DERIVATI ED AFFINI E ALTRI PRODOTTI ANNESSI E CONNESSI;

G) LA GESTIONE DI ATTIVITA' COLLATERALI CONNESSE AGLI IMPIANTI STRADALI QUALI AUTOLAVAGGIO, AUTORIPARAZIONI, COMMERCIO DI ACCESSORI E RICAMBI AUTO, ARTICOLI VARI PER AUTOMOBILISTI, SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, COMMERCIO DI PRODOTTI ALIMENTARI, GADGET, PRODOTTI DA REGALO, RIVISTE, PRODOTTI PER L'IGIENE DELLA CASA E DELLA PERSONA, ARTICOLI ED ACCESSORI DI ABBIGLIAMENTO.

LA SOCIETA' POTRA' SVOLGERE TUTTE LE ALTRE ATTIVITA' COMMERCIALI, INDUSTRIALI, FINANZIARIE, MOBILIARI ED IMMOBILIARI CHE SARANNO RITENUTE DALL'ORGANO AMMINISTRATIVO STRUMENTALI, ACCESSORIE, CONNESSE, NECESSARIE OD UTILI PER LA REALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' CHE COSTITUISCONO L'OGGETTO SOCIALE; ASSUMERE INTERESSENZE E PARTECIPAZIONI IN ALTRE SOCIETA' OD IMPRESE AVENTI PER OGGETTO ATTIVITA' ANALOGHE, AFFINI O CONNESSE ALLE PROPRIE, SIA DIRETTAMENTE CHE INDIRECTAMENTE, SIA IN ITALIA CHE ALL'ESTERO, NONCHE' RILASCIARE GARANZIE E FIDEISSIONI A FAVORE DI TERZI, IL TUTTO PURCHE' NON NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO E PURCHE' TALI ATTIVITA' NON VENGANO SVOLTE IN MISURA PREVALENTE RISPETTO A QUELLE CHE COSTITUISCONO L'OGGETTO SOCIALE.

VIENE ESPRESSAMENTE ESCLUSA OGNI ATTIVITA' CHE RIENTRI NELLE PREROGATIVE CHE NECESSITANO L'ISCRIZIONE AD ALBI PROFESSIONALI ED OGNI ATTIVITA' FINANZIARIA, DI RACCOLTA DEL RISPARMIO TRA IL PUBBLICO, O COMunque RISERVATA O VIETATA DALLA LEGGE TEMPO PER TEMPO VIGENTE IN MATERIA.

Poteri

poteri da statuto

L'ORGANO AMMINISTRATIVO, QUALUNQUE SIA LA SUA STRUTTURAZIONE, HA TUTTI I POTERI DI ORDINARIA AMMINISTRAZIONE, ESCLUSI QUELLI CHE LA LEGGE O L' ATTO COSTITUTIVO RISERVANO ESPRESSAMENTE AI SOCI; AI SOCI E' RISERVATA LA STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE CON LE MODALITA' DELLO STATUTO NEL CASO DI NOMINA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, QUESTO PUO' DELEGARE TUTTI O PARTE DEI SUOI POTERI A NORMA E CON I LIMITI DI CUI ALL'ART. 2381 C.C. AD UN COMITATO ESECUTIVO COMPOSTO DA ALCUNI DEI SUOI COMPONENTI OVVERO AD UNO O PIU' DEI PROPRI COMPONENTI, ANCHE DISGIUNTAMENTE. IL COMITATO ESECUTIVO OVVERO L'AMMINISTRATORE O GLI AMMINISTRATORI DELEGATI, POTRANNO COMPIERE TUTTI GLI ATTI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE CHE RISULTERANNO DALLA DELEGA CONFERITA DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, CON LE LIMITAZIONI E LE MODALITA' INDICATE NELLA DELEGA STESSA. NEL CASO DI NOMINA DI PIU' AMMINISTRATORI, CON POTERI CONGIUNTI E/O DISGIUNTI, I POTERI DI AMMINISTRAZIONE, IN OCCASIONE DELLA NOMINA, POTRANNO ESSERE ATTRIBUITI AGLI STESSI SIA IN VIA CONGIUNTA CHE IN VIA DISGIUNTA, OVVERO TALUNI POTERI DI AMMINISTRAZIONE POTRANNO ESSERE ATTRIBUITI IN VIA DISGIUNTA E GLI ALTRI IN VIA CONGIUNTA. IN MANCANZA DI QUALSIASI PRECISAZIONE NELL'ATTO DI NOMINA IN ORDINE ALLE MODALITA' DI ESERCIZIO DEI POTERI DI AMMINISTRAZIONE, DETTI POTERI SI INTENDERANNO ATTRIBUITI AGLI AMMINISTRATORI IN VIA CONGIUNTA. GLI AMMINISTRATORI HANNO LA RAPPRESENTANZA GENERALE DELLA SOCIETA'. IN CASO DI NOMINA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE A SENSI DEL PRECEDENTE ART. 15.1 SUB B), LA RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETA' SPETTERA' A TUTTI I COMPONENTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, IN VIA DISGIUNTA TRA DI LORO. NEL CASO DI NOMINA DI PIU' AMMINISTRATORI, CON POTERI CONGIUNTI E/O DISGIUNTI (A SENSI DEL PRECEDENTE ART. 15.1 SUB C), LA RAPPRESENTANZA SPETTA AGLI STESSI IN VIA CONGIUNTA O DISGIUNTA A SECONDA CHE I POTERI DI AMMINISTRAZIONE, IN OCCASIONE DELLA NOMINA, SIANO STATI LORO ATTRIBUITI IN VIA CONGIUNTA OVVERO IN VIA DISGIUNTA. LA RAPPRESENTANZA SOCIALE SPETTA ANCHE AI DIRETTORI, AI DIRETTORI GENERALI, AGLI INSTITORI ED AI PROCURATORI DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO 20 NEI LIMITI DEI POTERI DETERMINATI DALL'ORGANO AMMINISTRATIVO NELL'ATTO DI NOMINA.

Altri riferimenti statutari

clausole di recesso

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

clausole di esclusione

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

clausole di prelazione

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

clausole compromissorie

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

3 Capitale e strumenti finanziari

Capitale sociale in Euro

Deliberato: 35.000,00
Sottoscritto: 35.000,00
Versato: 35.000,00
Conferimenti in denaro

strumenti finanziari previsti dallo statuto

Altri strumenti finanziari:
ART. 9 STATUTO

4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

Elenco dei soci e degli altri
titolari di diritti su azioni o
quote sociali al 27/11/2018
capitale sociale

Capitale sociale dichiarato sul modello con cui è stato depositato l'elenco dei soci:
35.000,00 Euro

Proprieta'

Quota di nominali: 7.778,00 Euro
Di cui versati: 7.778,00

Tipo di diritto: proprieta'

Domicilio del titolare o rappresentante comune ⁽²⁾

APECCHIO (PU) LOCALITA' PIAN DI MOLINO S.N. CAP 61042

Proprieta'
Pignoramento

Quota di nominali: 7.777,00 Euro
Di cui versati: 7.777,00

Vincoli sulla quota:

QUOTA SOTTOPOSTA A PIGNORAMENTO. IL PIGNORAMENTO DA INTENDERSI ESEGUITO
SULL'EFFETTIVO VALORE DELLA QUOTA

Tipo di diritto: proprieta'

Tipo di diritto: pignoramento

Domicilio del titolare o rappresentante comune
presso SEDE DELLA SOCIETA'

Proprieta'

Quota di nominali: 8.133,00 Euro
Di cui versati: 8.133,00

Codice fiscale: 02355050416

Denominazione del soggetto alla data della denuncia:

Tipo di diritto: proprieta'

Domicilio del titolare o rappresentante comune ⁽²⁾

PESARO (PU) VIA AMILCARE PONCHIELLI 77 CAP 61122

Proprieta'
Pignoramento

Quota di nominali: 3.899,00 Euro
Di cui versati: 3.899,00

Vincoli sulla quota:

QUOTA SOTTOPOSTA A PIGNORAMENTO. IL VINCOLO DEVE INTENDERSI ESEGUITO SULL'EFFETTIVO
VALORE DELLA QUOTA

Codice fiscale: 00379590417

Denominazione del soggetto alla data della denuncia: TKV COOPERATIVA SOCIALE

Tipo di diritto: proprieta'

TKV SOCIETA' COOPERATIVA
SOCIALE

BANCA DI PESARO CREDITO
COOPERATIVO - SOCIETA'
COOPERATIVA

Codice fiscale: 00128830411

Tipo di diritto: pignoramento

Domicilio del titolare o rappresentante comune
presso SEDE DELLA SOCIETA'

Proprieta'

Quota di nominali: 3.213,00 Euro
Di cui versati: 3.213,00

[REDACTED]
Tipo di diritto: proprietà
Domicilio del titolare o rappresentante comune
presso SEDE DELLA SOCIETA'

Proprietà'

[REDACTED]
Quota di nominali: 1.505,00 Euro
Di cui versati: 1.505,00
[REDACTED]
Denominazione del soggetto alla data della denuncia
Tipo di diritto: proprietà
Domicilio del titolare o rappresentante comune
JESI (AN) VIA GUERRI 5 CAP 60035
Indirizzo di posta certificata: sebapec@legalmail.it

Proprietà'

[REDACTED] RL
Quota di nominali: 595,00 Euro
Di cui versati: 595,00
[REDACTED]
Tipo di diritto: proprietà
Domicilio del titolare o rappresentante comune
FRINCO (AT) VIA ASTI-CHIVASSO 13 CAP 14030
Indirizzo di posta certificata: automazionepiemonte@legalmail.it

Proprietà'

[REDACTED]
Quota di nominali: 1.750,00 Euro
Di cui versati: 1.750,00
[REDACTED]
Tipo di diritto: proprietà
Domicilio del titolare o rappresentante comune
JESI (AN) VIA PASQUINELLI 2/A CAP 60035
Indirizzo di posta certificata: sedaspa.segreteria@sicurezzapostale.it

Proprietà'

[REDACTED]
Quota di nominali: 350,00 Euro
Di cui versati: 350,00
[REDACTED]
Tipo di diritto: proprietà
Domicilio del titolare o rappresentante comune ⁽²⁾
PESARO (PU) VIA AMILCARE PONCHIELLI 77 CAP 61122
Indirizzo di posta certificata: finnolli@legalmail.it

Variazioni sulle quote sociali
che hanno prodotto l'elenco
sopra riportato
pratica con atto del 29/10/2018

Data deposito: 27/11/2018
Data protocollo: 27/11/2018
Numero protocollo: AN -2018-217553

5 Amministratori

Amministratore Unico

Rappresentante dell'impresa

Organi amministrativi in carica
amministratore unico

Numero componenti: 1

Elenco amministratori

Amministratore Unico

carica

amministratore unico

Data atto di nomina 30/09/2014

Data iscrizione: 20/10/2014

Durata in carica: a tempo indeterminato

6 Attività, albi ruoli e licenze

Data d'inizio dell'attività dell'impresa 15/12/2008

Attività prevalente

COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI PROPRI

Attività

inizio attività

(informazione storica)

Data inizio dell'attività dell'impresa: 15/12/2008

attività prevalente esercitata
dall'impresa

COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI PROPRI

attività esercitata nella sede
legale

COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI PROPRI

attività secondaria esercitata nella
sede legale

IMPRESA DI COSTRUZIONI

classificazione ATECORI 2007
dell'attività

(classificazione desunta dall'attività
dichiarata)

Codice: 68.1 - compravendita di beni immobili effettuata su beni propri

Importanza: primaria Registro Imprese

Data inizio: 02/03/2009

Codice: 41.2 - costruzione di edifici residenziali e non residenziali

Importanza: secondaria Registro Imprese

Data inizio: 15/12/2008

7 Storia delle modifiche

Protocolli evasi

Anno 2018	2
Anno 2016	3
Anno 2015	2
Anno 2014	4
Anno 2013	4
Anno 2012	6

Anno 2011	5
Anno 2010	4
Anno 2009	5
Anno 2008	2

**Atti iscritti e/o depositati nel
Registro Imprese delle
MARCHE**

**Protocollo n. 217553/2018
del 27/11/2018**

moduli

**S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali
C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.l.**

atti

**• trasferimento ed altre operazioni su quote di s.r.l.
Data atto: 29/10/2018
Data iscrizione: 28/11/2018
scrittura privata autenticata
Notaio: SBTSFN53M23F697E
Repertorio n: 65277
Registrazione n.: 9022 del 27/11/2018
Località di registrazione: TQD**

**Protocollo d'ufficio n.
193873/2018
del 01/11/2018**

Iscrizioni

**Data iscrizione: 01/11/2018
POSIZIONE ATTRIBUITA PER COMPETENZA ALLA CCIAA
MARCHE**

**Protocollo n. 27858/2016
del 15/11/2016**

moduli

S2 - modifica societa' , consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.

Iscrizioni

**Data iscrizione: 16/11/2016
VARIATIONE INDIRIZZO PEC IMPRESA. INDIRIZZO PEC PRECEDENTE:
LGFSRI@LEGALMAIL.IT**

**Protocollo n. 22275/2016
del 11/08/2016**

moduli

**S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali
C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.l.**

atti

**• trasferimento ed altre operazioni su quote di s.r.l.
Data atto: 09/08/2016
Data iscrizione: 12/08/2016
altra forma**

**Protocollo n. 16842/2016
del 22/06/2016**

moduli

**C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.l.
S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali**

atti

**• trasferimento ed altre operazioni su quote di s.r.l.
Data atto: 15/06/2016
Data iscrizione: 28/06/2016**



**Protocollo n. 13862/2015
del 16/06/2015**

moduli

B - deposito bilancio

atti

• bilancio abbreviato d'esercizio

Data atto: 31/12/2014

Data deposito: 16/06/2015

**Protocollo n. 2135/2015
del 28/01/2015**

moduli

S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali

C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

atti

• trasferimento ed altre operazioni su quote di s.r.l.

Data atto: 30/12/2014

Data iscrizione: 29/01/2015

atto pubblico

Notaio: DMRLRT41B09H501M

Repertorio n: 111129

Registrazione n.: 278 del 16/01/2015

Località di registrazione: TQH

**Protocollo n. 25053/2014
del 14/10/2014**

moduli

S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali

C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

atti

• trasferimento ed altre operazioni su quote di s.r.l.

Data atto: 10/10/2014

Data iscrizione: 16/10/2014

scrittura privata autenticata

Notaio: NRDDRA59M16H703M

Repertorio n: 43334

Registrazione n.: 3981 SER 1T del 13/10/2014

Località di registrazione: TQM

**Protocollo n. 24908/2014
del 10/10/2014**

moduli

S2 - modifica società', consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.

P - iscrizione nel r.i. e rea di atti e fatti relativi a persone

Numero modelli: 2

C4 - com. unica presentata ai fini r.i. e agenzia delle entrate

atti

• nomina/conferma amministratori

Data atto: 30/09/2014

Data iscrizione: 20/10/2014

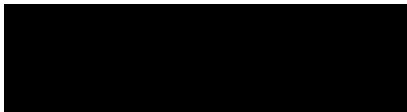
scritta

• cessazione amministratori

Data atto: 30/09/2014

Data iscrizione: 20/10/2014

scritta



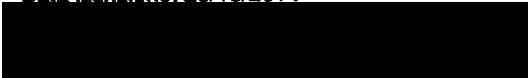
Iscrizioni

Data iscrizione: 20/10/2014



NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:
E' STATA NOMINATA ALLA CARICA DI AMMINISTRATORE UNICO CON ATTO DEL 30/09/2014
DURATA: A TEMPO INDETERMINATO

Data iscrizione: 20/10/2014



CESSAZIONE DALLA CARICA O QUALIFICA DI:
AMMINISTRATORE UNICO DATA NOMINA 01/06/2010 DURATA: A TEMPO INDETERMINATO

**Protocollo n. 24906/2014
del 10/10/2014**
moduli

B - deposito bilancio

atti

• bilancio abbreviato d'esercizio
Data atto: 31/12/2013
Data deposito: 10/10/2014

**Protocollo n. 17960/2014
del 01/07/2014**
moduli

**S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali
C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.**

atti

• trasferimento ed altre operazioni su quote di s.r.l.
Data atto: 19/06/2014
Data iscrizione: 03/07/2014
atto pubblico
Notaio: NRDDRA59M16H703M
Repertorio n: 42987
Registrazione n.: 2616 del 01/07/2014
Località di registrazione: TQM

**Protocollo n. 18661/2013
del 18/06/2013**
moduli

B - deposito bilancio

atti

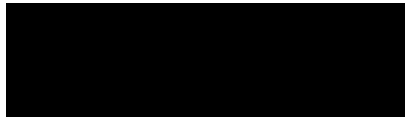
• bilancio abbreviato d'esercizio
Data atto: 31/12/2012
Data deposito: 18/06/2013

**Protocollo n. 1626/2013
del 18/01/2013**
moduli

**S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali
C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.**

atti

• trasferimento ed altre operazioni su quote di s.r.l.
Data atto: 28/12/2012
Data iscrizione: 22/01/2013
atto pubblico
Notaio: NRDDRA59M16H703M
Repertorio n: 41299
Registrazione n.: 337 SER 1T del 18/01/2013
Località di registrazione: TQM



**Protocollo n. 455/2013
del 08/01/2013**

moduli

S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali
C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

atti

• trasferimento ed altre operazioni su quote di s.r.l.
Data atto: 21/12/2012
Data iscrizione: 09/01/2013
atto pubblico
Notaio: NRDDRA59M16H703M
Repertorio n: 41275
Registrazione n.: 5985 SER 1T del 21/12/2012
Località di registrazione: TQM

**Protocollo n. 302/2013
del 07/01/2013**

moduli

S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali
C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

atti

• trasferimento ed altre operazioni su quote di s.r.l.
Data atto: 18/12/2012
Data iscrizione: 08/01/2013
atto pubblico
Notaio: NRDDRA59M16H703M
Repertorio n: 41243
Registrazione n.: 5853 SER 1T del 19/12/2012
Località di registrazione: TQM

**Protocollo n. 25792/2012
del 21/11/2012**

moduli

C4 - com. unica presentata ai fini r.i. e agenzia delle entrate
S2 - modifica società', consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.

atti

• altri atti trasferimento della sede legale nello stesso comune
Data atto: 14/11/2012
Data iscrizione: 22/11/2012
scritta

Iscrizioni

Data iscrizione: 22/11/2012
TRASFERIMENTO DELLA SEDE LEGALE. INDIRIZZO PRECEDENTE:
PESARO (PS) PIAZZALE PRIMO MAGGIO 2

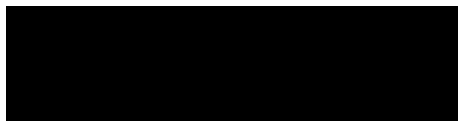
**Protocollo n. 25418/2012
del 14/11/2012**

moduli

S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali
C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

atti

• trasferimento ed altre operazioni su quote di s.r.l.
Data atto: 26/10/2012
Data iscrizione: 15/11/2012
atto pubblico
Notaio: NRDDRA59M16H703M
Repertorio n: 41039
Registrazione n.: 5205 SER 1T del 14/11/2012
Località di registrazione: TQM



**Protocollo n. 23888/2012
del 19/10/2012**

moduli

S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali
C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

atti

• trasferimento ed altre operazioni su quote di s.r.l.
Data atto: 16/10/2012
Data iscrizione: 24/10/2012
atto pubblico
Notaio: NRDDRA59M16H703M
Repertorio n: 40987
Località di registrazione: TQM

**Protocollo n. 21872/2012
del 21/09/2012**

moduli

S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali
C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

atti

• trasferimento ed altre operazioni su quote di s.r.l.
Data atto: 18/09/2012
Data iscrizione: 25/09/2012
atto pubblico
Notaio: NRDDRA59M16H703M
Repertorio n: 40912
Registrazione n.: 4376 SER 1T del 21/09/2012
Località di registrazione: TQM

**Protocollo n. 19449/2012
del 31/07/2012**

moduli

S2 - modifica società', consorzio g.e.l.e, ente pubblico econ.
C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

atti

• modifiche atto costitutivo (soc di capitali e cooperative)
Data atto: 30/07/2012
Data iscrizione: 01/08/2012
atto pubblico
Notaio: NARDI DARIO
Repertorio n: 40825
Località: PESARO (PS)
Registrazione n.: 3839 SER 1T del 31/07/2012
Località di registrazione: PESARO (PS)
Data iscrizione: 01/08/2012

Iscrizioni

VARIAZIONE OGGETTO SOCIALE. OGGETTO SOCIALE PRECEDENTE:

OGGETTO SOCIALE:

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO, ANCHE INDIRETTAMENTE ATTRAVERSO SOCIETA' PARTECIPATE, SIA IN ITALIA CHE ALL'ESTERO, LE SEGUENTI ATTIVITA': A) L'ACQUISTO, LA VENDITA, LA PERMUTA, LA GESTIONE DI TERRENI DI QUALSIASI GENERE E NATURA, DI FABBRICATI E PORZIONI DI FABBRICATI URBANI, RURALI, COMMERCIALI, INDUSTRIALI OD A QUALSIASI ALTRO USO DESTINATI; LA LOCAZIONE, LA MANUTENZIONE E LA RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI DI QUALSIASI GENERE E NATURA; B) LA URBANIZZAZIONE E LA LOTTIZZAZIONE DI TERRENI ED AREE FABBRICABILI; C) LA COSTRUZIONE, LA RISTRUTTURAZIONE, IL RESTAURO E LA MANUTENZIONE DI IMMOBILI AD USO INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE E CIVILE ED ANCHE EDILIZIA CONVENZIONATA, ECONOMICA E POPOLARE, SIA IN CAMPO PRIVATO CHE PUBBLICO; D) LA ASSUNZIONE ED ESECUZIONE DI APPALTI RELATIVI A LAVORI EDILI, STRADALI E FERROVIARI, ALLA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE DI ACQUEDOTTI E FOGNATURE, A LAVORI



IN CEMENTO ARMATO NORMALE, PRECOMPRESSO ED IN FERRO; E) LAVORI DI MOVIMENTO
TERRA CON EVENTUALI OPERE MURARIE. LA SOCIETA' POTRA' SVOLGERE TUTTE LE ALTRE
ATTIVITA' COMMERCIALI, INDUSTRIALI, FINANZIARIE, MOBILIARI ED IMMOBILIARI CHE
SARANNO RITENUTE DALL'ORGANO AMMINISTRATIVO STRUMENTALI, ACCESSORIE, CONNESSE,
NECESSARIE OD UTILI PER LA REALIZZAZIONE DELL'ATTIVITA' CHE COSTITUISCONO
L'OGETTO SOCIALE, ASSUMERE INTERESSENZE E PARTECIPAZIONI IN ALTRE SOCIETA' OD
IMPRESE AVENTI PER OGETTO ATTIVITA' ANALOGHE, AFFINI O CONNESSE ALLE PROPRIE,
SIA DIRETTAMENTE CHE INDIRETTAMENTE, SIA IN ITALIA CHE ALL'ESTERO, NONCHE'
RILASCIARE GARANZIE E FIDEISSIONI A FAVORE DI TERZI, IL TUTTO PURCHE' NON NEI
CONFRONTI DEL PUBBLICO E PURCHE' TALI ATTIVITA' NON VENGANO SVOLTE IN MISURA
PREVALENTE RISPETTO A QUELLE CHE COSTITUISCONO L'OGETTO SOCIALE. VIENE
ESPRESSAMENTE ESCLUSA OGNI ATTIVITA' CHE RIENTRI NELLE PREROGATIVE CHE
NECESSITANO L'ISCRIZIONE AD ALBI PROFESSIONALI ED OGNI ATTIVITA' FINANZIARIA,
DI RACCOLTA DEL RISPARMIO TRA IL PUBBLICO, O COMunque RISERVATA O VIETATA
DALLA LEGGE TEMPO PER TEMPO VIGENTE IN MATERIA.

Protocollo n. 9474/2012
del 17/05/2012

moduli

atti

• bilancio abbreviato d'esercizio
Data atto: 31/12/2011
Data deposito: 17/05/2012

Protocollo n. 30186/2011
del 26/10/2011

moduli

atti

C4 - com. unica presentata al fini r.l. e agenzia delle entrate
S2 - modifica società', consorzio g.e.l.e, ente pubblico econ.
• modifiché atto costitutivo (soc di capitali e cooperative)
Data atto: 21/10/2011
Data iscrizione: 27/10/2011
atto pubblico
Notaio: NARDI DARIO
Repertorio n: 39708
Località: PESARO (PS)
Data iscrizione: 27/10/2011
TRASFERIMENTO DELLA SEDE LEGALE. INDIRIZZO PRECEDENTE:
ASPECCHIO (PS) LOCALITA' DI MOLINO S.N.

iscrizioni

Protocollo n. 24540/2011
del 29/07/2011

moduli

C1 - comunicazione unica presentata al fini r.l.
S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali

atti

• trasferimento ed altre operazioni su quote di s.r.l.
Data atto: 12/07/2011
Data iscrizione: 03/08/2011
scrittura privata autenticata
Notaio: MNFSFN58H10B352Q
Repertorio n: 34879
Registrazione n.: 2619 del 26/07/2011
Località di registrazione: TQS



**Protocollo n. 10114/2011
del 18/05/2011**

moduli

B - deposito bilancio

atti

• bilancio abbreviato d'esercizio

Data atto: 31/12/2010

Data deposito: 18/05/2011

**Protocollo n. 118/2011
del 04/01/2011**

moduli

S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali

C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

atti

• trasferimento ed altre operazioni su quote di s.r.l.

Data atto: 10/12/2010

Data iscrizione: 19/01/2011

scrittura privata autenticata

Notaio: MNFSFN58H10B352Q

Repertorio n: 34223

Registrazione n.: 3976 del 18/12/2010

Località di registrazione: TQS

**Protocollo n. 85/2011
del 04/01/2011**

moduli

S2 - modifica società', consorzio g.e.l.e, ente pubblico econ.

S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali

C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

atti

• modifiche atto costitutivo (soc di capitali e cooperative)

Data atto: 10/12/2010

Data iscrizione: 12/01/2011

atto pubblico

Notaio: MANFUCCI STEFANO

Repertorio n: 34222

Località: PESARO (PS)

Registrazione n.: 3975 del 18/12/2010

Località di registrazione: URBINO (PS)

Iscrizioni

Data iscrizione: 12/01/2011

VARIAZIONE INDIRIZZO PEC IMPRESA. INDIRIZZO PEC PRECEDENTE:

Data iscrizione: 12/01/2011

DELIBERA DI VARIAZIONE DEL CAPITALE SOCIALE. CAPITALE PRECEDENTE:

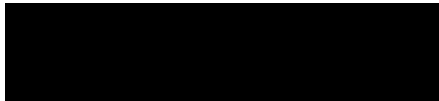
DELIBERATO 30.000,00 SOTTOSCRITTO 30.000,00 VERSATO 30.000,00 VALUTA: EURO

VARIAZIONE PER AUMENTO

Data iscrizione: 12/01/2011

VERSAMENTO DEL CAPITALE. CAPITALE PRECEDENTE:

DELIBERATO 30.000,00 SOTTOSCRITTO 30.000,00 VERSATO 30.000,00 VALUTA: EURO



**Protocollo n. 36314/2010
del 06/12/2010**

moduli

S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali
C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

atti

• trasferimento ed altre operazioni su quote di s.r.l.
Data atto: 01/12/2010
Data iscrizione: 10/12/2010
scrittura privata autenticata
Notaio: MNFSFN58H10B352Q
Repertorio n: 34202
Registrazione n.: 3700 del 02/12/2010
Località di registrazione: TQS

**Protocollo n. 33640/2010
del 25/10/2010**

moduli

S2 - modifica societa' , consorzio g.e.l.e, ente pubblico econ.
S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali
C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

atti

• altri atti
Data atto: 22/10/2010
Data iscrizione: 12/11/2010
comunicazione
• comunicazione elenco soci
Data atto: 22/10/2010
Data iscrizione: 12/11/2010
comunicazione
Data iscrizione: 12/11/2010

Iscrizioni

VERSAMENTO DEL CAPITALE. CAPITALE PRECEDENTE:
DELIBERATO 30.000,00 SOTTOSCRITTO 30.000,00 VERSATO 16.500,00 VALUTA: EURO

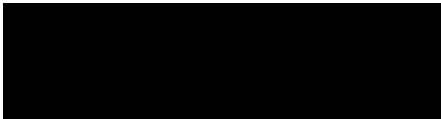
**Protocollo n. 15191/2010
del 01/06/2010**

moduli

S2 - modifica societa' , consorzio g.e.l.e, ente pubblico econ.
P - iscrizione nel r.i e rea di atti e fatti relativi a persone
Numero modelli: 2
C4 - com. unica presentata ai fini r.i. e agenzia delle entrate

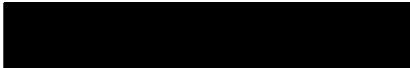
atti

• cessazione amministratori
Data atto: 01/06/2010
Data iscrizione: 21/06/2010
scritta
• nomina/conferma amministratori
Data atto: 01/06/2010
Data iscrizione: 21/06/2010
scritta



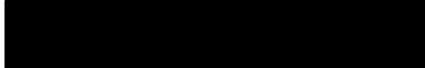
Iscrizioni

Data iscrizione: 21/06/2010



CESSAZIONE DALLA CARICA O QUALIFICA DI:
AMMINISTRATORE UNICO
CON I SEGUENTI POTERI:
POTERI RELATIVI ALLA CARICA DI
POTERI DA STATUTO
ALL'AMMINISTRATORE UNICO SONO AFFIDATI TUTTI I POTERI DI ORDINARIA
AMMINISTRAZIONE; IL COMPIMENTO DI ATTI DI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE E
CONUNQUE DI TUTTE LE OPERAZIONI DI QUALSIASI GENERE E NATURA DI IMPORTO
SUPERIORE AD EURO 10.000,00 E' AFFIDATO AI SOCI, I QUALI DELIBERERANNO CON IL
VOTO FAVOREVOLE DEL 90% DEL CAPITALE SOCIALE. LA RAPPRESENTANZA LEGALE DELLA
SOCIETA' E' AFFIDATA ALL'AMMINISTRATORE UNICO SIA PER GLI ATTI DI ORDINARIA CHE
DI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE.

Data iscrizione: 21/06/2010



NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:
E' STATA NOMINATA ALLA CARICA DI AMMINISTRATORE UNICO CON ATTO DEL 01/06/2010
DURATA: A TEMPO INDETERMINATO

**Protocollo n. 11891/2010
del 19/05/2010**

moduli

atti

B - deposito bilancio

• bilancio abbreviato d'esercizio

Data atto: 31/12/2009

Data deposito: 19/05/2010

**Protocollo n. 28388/2009
del 17/09/2009**

moduli

atti

S6 - iscrizione di atto di trasferimento di quote di s.r.l.

• trasferimento ed altre operazioni su quote di s.r.l.

Data atto: 01/09/2009

Data iscrizione: 18/09/2009

scrittura privata autenticata

Notaio: MNFSFN58H10B352Q

Repertorio n: 32812

Registrazione n.: 2654 del 21/07/2009

Località di registrazione: R9Q

**Protocollo n. 26309/2009
del 04/08/2009**

moduli

atti

S6 - iscrizione di atto di trasferimento di quote di s.r.l.

• trasferimento ed altre operazioni su quote di s.r.l.

Data atto: 16/07/2009

Data iscrizione: 18/08/2009

scrittura privata autenticata

Notaio: MNFSFN58H10B352Q

Repertorio n: 32682

Registrazione n.: 2654 del 21/07/2009

Località di registrazione: R9Q



**Protocollo n. 6965/2009
del 20/03/2009**

moduli

S5 - inizio, modifica, cessazione di attività nella sede legale

**Protocollo n. 6710/2009
del 19/03/2009**

moduli

B - deposito bilancio

S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali

atti

• dichiarazione ai sensi art.16 c.12 undecies l.2 del 28/1/2009

Data atto: 19/03/2009

Data iscrizione: 17/04/2009

Data deposito: 19/03/2009

**Protocollo n. 624/2009
del 14/01/2009**

moduli

S6 - iscrizione di atto di trasferimento di quote di s.r.l.

atti

• trasferimento ed altre operazioni su quote di s.r.l.

Data atto: 23/12/2008

Data iscrizione: 15/01/2009

scrittura privata autenticata

Repertorio n: 32129

Registrazione n.: 5053 del 30/12/2008

Località di registrazione: R9Q

**Protocollo n. 26333/2008
del 19/12/2008**

moduli

S5 - inizio, modifica, cessazione di attività nella sede legale

**Protocollo n. 24502/2008
del 19/11/2008**

moduli

S1 - iscrizione di società, consorzio, g.e.l.e., ente pubbl. econ.

S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali

P - iscrizione nel r.l e rea di atti e fatti relativi a persone

Numero modelli: 1

atti

• atto costitutivo

Data atto: 11/11/2008

Data iscrizione: 20/11/2008

atto pubblico

Notaio: MANFUCCI STEFANO

Repertorio n: 31960

Località: CAGLI (PS)

Registrazione n.: 4300 del 12/11/2008

Località di registrazione: URBINO (PS)

• nomina/conferma amministratori

Data atto: 11/11/2008

Data iscrizione: 20/11/2008

atto pubblico

Notaio: MANFUCCI STEFANO

Repertorio n: 31960

Località: CAGLI (PS)

Registrazione n.: 4300 del 12/11/2008

Località di registrazione: URBINO (PS)



Iscrizioni

Data iscrizione: 20/11/2008

ISCRIZIONE NELLA SEZIONE ORDINARIA DEL REGISTRO DELLE IMPRESE

Data iscrizione: 20/11/2008



NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

E' STATA NOMINATA ALLA CARICA DI AMMINISTRATORE UNICO CON ATTO DEL 11/11/2008

DURATA: FINO ALLA REVOCA

Estremi atto di costituzione

Tipo dell'atto: **atto costitutivo**

Notaio: MANFUCCI STEFANO

Numero repertorio: 31960

Località: CAGLI (PS)

Informazioni Comunicazione Unica altri Enti

Classificazione dichiarata ai fini IVA dell'attività prevalente

Codice: 68.10.00 - compravendita di beni immobili effettuata su beni propri

Data riferimento: 01/06/2010

Informazioni storiche REA

denuncia modifica del 03/01/2011

Data effetto: 10/12/2010

• **variazione del capitale sociale**

denuncia modifica del 19/03/2009

Data effetto: 02/03/2009

• **variazione dell'attività prevalente dell'impresa**

• **inizio attività**

DI COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI PROPRI

denuncia modifica del 18/12/2008

Data effetto: 15/12/2008

• **variazione dell'attività prevalente dell'impresa**

IMPRESA DI COSTRUZIONI

• **inizio attività**

IMPRESA DI COSTRUZIONI

8 Aggiornamento impresa

Data ultimo protocollo

27/11/2018

(2) - Sigla provincia dichiarata "PS", convertita in "PU" in base alla codifica ISTAT attualmente in vigore

Totale diritti di segreteria versati alla Camera di Commercio euro 6,00
anticipati da Infocamere S.C.p.A. in nome e per conto dell'Utente

Repertorio n. 32678 Raccolta n. 12763

COMPRAVENDITA DI TERRENO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove, il giorno sedici del mese di luglio

16 luglio 2009

In Cagli, nel mio Studio sito in via Purgotti n. 19.

Innanzi a me Dott. STEFANO MANFUCCI, Notaio in Cagli, iscritto nel ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Pesaro e Urbino

sono personalmente comparsi i signori:

[redacted] a Pesaro in via Marsala n. 28, imprenditore, il quale interviene al presente atto quale amministratore unico e legale rappresentante della società:

[redacted] in località Pian di Molino s.n., capitale sociale di euro 41.600,00, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pesaro e Urbino e codice fiscale 00257450684;

al presente atto autorizzato con deliberazione dell'assemblea dei soci in data 24 giugno 2009, che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "A";

[redacted], il quale interviene al presente atto quale procuratore speciale della società:

[redacted] capitale sociale di euro 30.000,00, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pesaro e Urbino e codice fiscale 02354550416;

al presente atto autorizzato in forza di procura speciale conferita dall'amministratore unico della società, su autorizzazione dell'assemblea dei soci del 29 dicembre 2008, procura autenticata nella firma da me Notaio in data 29 dicembre 2008 Rep.n. 32146, che il comparente dichiara valida e non revocata e che in originale, corredata dal verbale della suddetta assemblea, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono quanto segue:

premesse

- che con atto a mio rogito in data 29 dicembre 2008, Rep.n. 32145/12347, registrato a Urbino il 16 gennaio 2009 al n. 209 Serie 1T, trascritto a Pesaro il 21 gennaio 2009 al n. 50 Reg.part., la società [redacted]

[redacted] acquistava a titolo di permuta dalla [redacted] con sede in Fano, un terreno sito in Comune di Pesaro, località Caprilino, della superficie di Ha. - 4.64.57, attualmente distinto in N.C.T. di detto Comune al foglio 25, mappali 894, 1066 (ex 895) e 1067 (ex 895); la società [redacted]

[redacted] a sua volta cedeva in permuta alla [redacted] fabbricati e terreni siti nei Comuni di Urbino, Apecchio e Peglio;

- che dalla permuta di cui sopra è scaturito un conguaglio di Euro 1.850.000,00 (unmilioneottocentocinquantamila virgola zero zero) a favore della "Fondazione", in parte pagato alla stipula dell'atto, in parte da pagare senza interessi a determinate scadenze indicate nell'atto di permuta e quanto ad Euro 1.150.000,00, mediante l'effettuazione dei lavori di recupero con-

Trascritto a PESARO

il 16/7/2009

al n. 32 Reg. Part.

RUOLO DELLE ENTRATE

Rogito 16/7/09

al n. 2584 serie 1T

Estratti di versamento

In data 16/7/09

Addebito su c/c. 5000

az. 6055 c/c. 66250

per € 504,00

[redacted]

[redacted]

[redacted]

€ 168,00 TRASC.

gilly

servativo dell'immobile di proprietà della Fondazione sito in Comune di Fano, via Fenile n. 1, da parte di società da nominarsi a cura della società [redacted] ai sensi dell'art. 1381 C.C.;

- che la società [redacted] socia della società " [redacted] detenendo una partecipazione del 33,34% del capitale sociale; -----

- che la società [redacted] con il presente atto intende vendere alla società " [redacted] terreni sopra descritti, con acollo da parte di quest'ultima dei debiti e delle obbligazioni a suo tempo assunte dalla società " [redacted] nei confronti della "Fondazione" relativamente ai lavori di recupero conservativo sul fabbricato sito in Comune di Fano, e con particolare riferimento a quanto indicato all'art. 5 dell'atto di permuta a mio rogito in data 29 dicembre 2008; -----

Tutto ciò premesso, tra le parti si conviene e si stipula quanto segue: -----

Art. 1 -----

La società a responsabilità limitata " [redacted] limitata", come sopra rappresentata, vende alla società a responsabilità limitata [redacted] che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista il seguente immobile: -----

- appezzamento di terreno sito in Comune di Pesaro, località Caprilino, della superficie complessiva di ettari quattro, are sessantaquattro e centiare cinquantasette (Ha. 4.64.57), compreso per circa mq. 1.870 in zona R3 a destinazione residenziale, per circa mq. 4.400 in zona R3 S a destinazione servizi e per circa mq. 40.187 ricadenti all'interno del progetto Norma - il parco del Caprilino, da attuarsi mediante piano particolareggiato, secondo i vigenti strumenti urbanistici. -----

Confinante con Comune di Pesaro, via Gagarin, Stazione di servizio carburanti, salvo altri. -----

Riportato in N.C.T. di detto Comune come segue: -----

- foglio 25, mappale 894 di Ha. 00.03.60; -----

- foglio 25, mappale 1066 (ex 895) di Ha. 03.96.75; -----

- foglio 25, mappale 1067 (ex 895) di Ha. 00.64.22; -----

R.D. Euro 334,51 e R.A. Euro 263,36. -----

Art. 2 -----

Il terreno innanzi descritto viene venduto a corpo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, oneri, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, se legalmente esistenti, escluse in ogni caso le servitù costituite per destinazione del padre di famiglia che si considerano estinte. -----

Art. 3 -----

Le parti dichiarano che il prezzo della presente compravendita è stato convenuto in Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila virgola zero zero) oltre I.V.A. come per legge e così per complessivi Euro 4.200.000,00 (quattromilioniduecentomila virgola zero zero). -----

Detto prezzo non è inferiore al valore dei terreni quale risulta dalla relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 2465 C.C., dal Dott. Raffaele Iannopollo, iscritto all'albo dei revisori, asseverata con giuramento innanzi a me notaio in data odierna, rep. n. 32677, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "C". -----

Art. 4

Anche ai sensi dell'art. 35, comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con legge 4 agosto 2006 n. 248, successivamente modificato dalla legge 27 dicembre 2006 n. 296, le parti, consapevoli delle responsabilità penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili, dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi e per gli effetti della legge suddetta, che il prezzo come sopra pattuito viene regolato con i seguenti mezzi di pagamento: -----

- euro 200.000,00 sono stati pagati con assegno bancario non trasferibile n. 2160782841 emesso in data 29 dicembre 2008 tratto sul c/c n. 2459 della B.N.L. S.p.A.; -----

- euro 115.000,00 sono stati pagati dalla società acquirente alla [REDACTED], su delega di [REDACTED] responsabilità limitata, mediante compensazione con l'IIVA dovuta sulla fattura n. 1 del 1 giugno 2009, emessa da [REDACTED] -----

- quanto ad euro 135.000,00 vengono regolati mediante accollo alla società acquirente del debito di pari importo che la società venditrice ha verso la [REDACTED] in forza dell'atto di permuta in premessa citato, corrispondenti alla rata scadente il 29 dicembre 2009; -----

- quanto ad euro 250.000,00 vengono regolati mediante accollo alla società acquirente del debito di pari importo che la società venditrice ha verso la [REDACTED] in forza dell'atto di permuta in premessa citato, corrispondenti alla rata scadente il 29 dicembre 2010; -----

- quanto ad euro 1.150.000,00 vengono regolati mediante accollo alla società acquirente dell'obbligo di effettuare i lavori di recupero conservativo del fabbricato sito in Comune di Fano, via Fenile n. 1, di proprietà della Fondazione alle condizioni convenute nell'atto di permuta del 29 dicembre 2008 in premessa citato e con particolare riferimento a quanto indicato all'art. 5 dell'atto medesimo, sulla base del capitolato già sottoscritto che la società acquirente dichiara di conoscere ed accettare; -----
la società venditrice accetta tali accoli come effettivi pagamenti e rilascia quietanza della somma complessiva di euro 1.850.000,00; -----

- quanto ad euro 1.200.000,00 saranno pagati alla società venditrice con bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 91350 acceso presso Banca popolare dell'Etruria e del Lazio, agenzia di Fano, via Montevicchio, IBAN IT 51 P 0539024300000000091350, contestualmente alla messa a disposizione da parte della Banca delle Marche s.p.a. della somma necessaria a seguito di apertura di conto corrente ipotecario, il cui atto sarà stipulato dalla società acquirente immediatamente dopo la sottoscrizione del presente atto e per il quale la stessa società acquirente ha conferito alla banca mandato irrevocabile anche nell'interesse del mandatario; la contabile di accredito della somma costituirà quietanza del pagamento; -----

- quanto ad euro 500.000,00 saranno pagati, senza interessi, con bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente indicato dalla stessa venditrice, entro il 15 agosto 2009; la contabile di accredito della somma costituirà quietanza del pagamento. -----

- quanto ad euro 650.000,00 saranno pagati, senza interessi, con bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente indicato dalla stessa venditrice, entro il 31 dicembre 2009; la contabile di accredito della somma costituirà

guy

quietanza del pagamento; le parti si dichiarano disponibili fin da ora a convenire per iscritto una eventuale proroga dell'ultima rata di pagamento sulla base delle condizioni finanziarie e di mercato. -----

----- Art. 5 -----

Le parti danno atto e riconoscono che la società [redacted] ha prodotto idonea fideiussione rilasciata dalla società [redacted]

[redacted] a garanzia delle obbligazioni assunte nell'atto di permuta; -----

Pertanto in forza del presente atto [redacted] subentrerà nei diritti e negli obblighi nascenti dal suddetto contratto di fideiussione alle medesime condizioni; di tale subentro sarà informata la compagnia finanziaria con comunicazione scritta firmata anche da [redacted]

Per effetto della assunzione dell'obbligo di effettuazione del recupero dell'immobile suddetto in Comune di Fano [redacted] si accolla tutti gli adempimenti ed oneri nei confronti della [redacted] e nei confronti della compagnia finanziaria, liberando così, da oggi in modo definitivo [redacted] da ogni responsabilità al riguardo. -----

Nel caso in cui [redacted] coobbligati, fossero chiamati dalla [redacted] ad anticipare prestazioni di natura economica e somme di denaro, provvederà a rifondere loro tutto quanto speso per capitale ed accessori. -----

Il presente atto, o un suo estratto, verrà notificato, alla [redacted] a cura e spese della parte venditrice. -----

----- Art. 6 -----

Ai sensi dell'art. 35, comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con legge 4 agosto 2006 n. 248, successivamente modificato dalla legge 27 dicembre 2006 n. 296, le parti, consapevoli delle responsabilità penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili, dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi e per gli effetti della legge suddetta, che per la presente compravendita non si sono avvalse dell'opera di un mediatore immobiliare. -----

----- Art. 7 -----

La società venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la proprietà e la libera disponibilità del terreno sopra descritto, dichiara che non vi gravano pesi, iscrizioni, trascrizioni o vincoli pregiudizievoli e ne assume ampia responsabilità per evizione e molestia. -----

----- Art. 8 -----

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che quanto venduto è alla stessa pervenuto in forza di atto di permuta a mio rogito in data 29 dicembre 2008, in premessa citato. -----

----- Art. 9 -----

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, 2° co. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia di edilizia), si allega al presente atto sotto la lettera "D" il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno oggetto del presente atto. -----

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che dalla data del

rilascio di detto certificato ad ora non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. -----

----- Art. 10 -----

Il possesso legale e la materiale disponibilità del bene venduto vengono trasferiti da oggi a favore della società acquirente, per tutti gli effetti utili ed onerosi. -----

----- Art. 11 -----

La società venditrice, come sopra rappresentata, dispensa il Direttore del competente Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - dall'iscrivere ipoteca legale, avendovi rinunciato. -----

----- Art. 12 -----

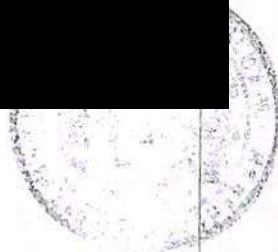
Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico delle parti come per legge. -----

Il presente atto è soggetto ad I.V.A. nella misura stabilita dalla legge. -----

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza. -----

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e l'ho letto ai comparenti i quali lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore dieci e minuti venticinque. -----

Scritto a macchina da persona di mia fiducia questo atto consta di due fogli per pagine quattro e fin qui della quinta. -----



[Handwritten signature]



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2021

Data: 10/05/2021 - Ora: 18.57.49

Segue

Visura n.: T419387 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PESARO (Codice: G479E)
Catasto Terreni	Sezione di PESARO (Provincia di PESARO E URBINO)
	Foglio: 25 Particella: 894

INTESTATO

1		(1) Proprietà per 1/1
---	--	-----------------------

Situazione dell'Immobile dal 09/03/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	25	894		-	SEMIN 4 ARBOR	03 60		Euro 1,21	Euro 1,49	Tabella di variazione del 23/03/1999 protocollo n. PS0041159 in atti dal 09/03/2004 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 23.1/1999)
Notifica						Partita				
Annotazioni				variazione di qualita' su dichiarazione di parte						

Situazione dell'Immobile dal 31/03/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	25	894		-	FABB RURALE	03 60				FRAZIONAMENTO del 31/03/1999 in atti dal 31/03/1999 (n. 814.1/1999)
Notifica						Partita		7396		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 25 particella 98

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 25 particella 893

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2021

Data: 10/05/2021 - Ora: 18.57.49

Segue

Visura n.: T419387 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 21/10/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/2011 protocollo n. PS0199074 Voltura in atti dal 07/11/2011 Repertorio n.: 39708 Rogante: DARIO NARDI Sede: PESARO Registrazione: UU Sede: PESARO Volume: 1 n. 6070 del 24/10/2011 VERBALE DI ASSEMBLEA- TRASF SEDE (n. 7775.1/2011)		

Situazione degli intestati dal 16/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 fino al 21/10/2011
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/07/2009 Repertorio n.: 32678 Rogante: MANFUCCI STEFANO Sede: CAGLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5236.1/2009)		

Situazione degli intestati dal 29/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 fino al 16/07/2009
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/01/2009 Repertorio n.: 32145 Rogante: MANFUCCI STEFANO Sede: CAGLI Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 379.1/2009)		

Situazione degli intestati dal 31/03/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 29/12/2008
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 31/03/1999 in atti dal 31/03/1999 Registrazione: (n. 814.1/1999)		

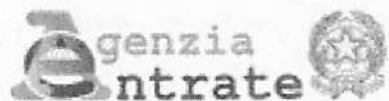
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale Agrario	
1	25	98		-	FABB RURALE	14 50			Impianto meccanografico del 31/12/1971
Notifica				Partita	7396				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 31/03/1999
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 31/12/1971		



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2021

Data: 10/05/2021 - Ora: 18.57.49

Fine

Visura n.: T419387 Pag: 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

ASTALEGALE.NET

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2021

Data: 10/05/2021 - Ora: 18.59.27

Segue

Visura n.: T420005 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PESARO (Codice: G479E)
Catasto Terreni	Sezione di PESARO (Provincia di PESARO E URBINO)
	Foglio: 25 Particella: 1067

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1/1
---	-----------------------

Situazione dell'Immobile dal 23/04/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	25	1067		-	SEMIN ARBOR 1	64 22		Euro 46,43	Euro 36,48	FRAZIONAMENTO del 23/04/2009 protocollo n. PS0074514 in atti dal 23/04/2009 (n. 74514.1/2009)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 25 particella 895

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 25 particella 1066

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/10/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/2011 protocollo n. PS0199074 Voltura in atti dal 07/11/2011 Repertorio n.: 39708 Rogante: DARIO NARDI Sede: PESARO Registrazione: UU Sede: PESARO Volume: 1 n: 6070 del 24/10/2011 VERBALE DI ASSEMBLEA- TRASF SEDE (n. 7775.1/2011)	

Situazione degli intestati dal 16/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 fino al 21/10/2011
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/07/2009 Repertorio n.: 32678 Rogante: MANFUCCI STEFANO Sede: CAGLI Registrazione: Sede: COMPRVENDITA (n. 5236.1/2009)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2021

Data: 10/05/2021 - Ora: 18.59.27

Segue

Visura n.: T420005 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 23/04/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 fino al 16/07/2009
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 23/04/2009 protocollo n. PS0074514 in atti dal 23/04/2009 Registrazione: (n. 74514.1/2009)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 31/03/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	25	895		-	SEMIN ARBOR	4 60 97		Euro 333,30 L. 645,358	Euro 261,88 L. 507,067	FRAZIONAMENTO del 31/03/1999 in atti dal 31/03/1999 (n. 814.2/1999)
Notifica						Partita	7396			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 25 particella 884

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 25 particella 896

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 fino al 23/04/2009
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/01/2009 Repertorio n.: 32145 Rogante: MANFUCCI STEFANO Sede: CAGLI Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 379.1/2009)	

Situazione degli intestati dal 31/03/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 29/12/2008
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 31/03/1999 in atti dal 31/03/1999 Registrazione: (n. 814.2/1999)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2021

Data: 10/05/2021 - Ora: 18.59.27

Segue

Visura n.: T420005 Pag: 3

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 30/09/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	25	884		-	SEMIN 1 ARBOR	4	66 03		L. 652.442	L. 512.633	FRAZIONAMENTO del 30/09/1997 in atti dal 30/09/1997 (n. 2965.2/1997)
Notifica							Partita		7396		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 25 particella 836

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 25 particella 885

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 31/03/1999
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 30/09/1997 in atti dal 30/09/1997 Registrazione: (n. 2965.2/1997)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 01/03/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	25	836		-	SEMIN 1 ARBOR	4	66 38		L. 652.932	L. 513.018	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/03/1991 in atti dal 02/03/1991 TIPO FRAZ 396/71 (n. 10391.1/1971)
Giunzioni				Acquista dall'immobile: Foglio 25 Particella 99							
Notifica						Partita		7396			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 25 particella 99

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 25 particella 837 - foglio 25 particella 838

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2021

Data: 10/05/2021 - Ora: 18.59.27

Fine

Visura n.: T420005 Pag: 4

Situazione degli intestati dal 01/03/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			fino al 30/09/1997
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/03/1991 in atti dal 02/03/1991 Registrazione: TIPO FRAZ 396/71 (n. 10391.1/1971)			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	25	99		-	SEMIN ARBOR I	6 55 41		L. 917.574	L. 720.951	Impianto meccanografico del 31/12/1971
Notifica				Partita		7396				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/03/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			fino al 01/03/1991
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 02/03/1991 in atti dal 02/03/1991 Rogante: RETROCESSIONE Registrazione: (n. 989.1/1991)			

Situazione degli intestati dal 14/02/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			fino al 02/03/1991
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/02/1974 Voltura in atti dal 21/05/1980 Repertorio n.: 32077 Rogante: IACONO G Sede: PESARO Registrazione: UR Sede: PESARO n: 540 del 28/03/1974 (n. 105580)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			fino al 14/02/1974
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 31/12/1971			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



STUDIO NOTARILE BERGAMO

RELAZIONE EX ART.567, II COMMA C.P.C. PER COME SOSTITUITO DALL'ART. 1 DELLA LEGGE 3/08/1998 N.302 E DEL D.L. 18/09/1998 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

Richiedente: Avv. Giuseppe Cinelli

per conto di: Aragorn NPL 2018 Srl

Procedura n.ro:

Giudice dell'esecuzione:

^^^

Descrizione immobile descritto nella nota del PIGNORAMENTO trascritto il 07.10.2020 ai nn.6297 rp. e 9860 rg.:

"A"

Quota 1/1 diritto di piena proprietà sugli immobili siti nel Comune di Pesaro(PU), località Caprilino, riportati al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- fg.25 part.IIa 894 di Ha 00.03.60;
- fg.25 part.IIa 1067 di Ha 00.64.22

^^^

Io sottoscritto notaio Elio Bergamo, con studio in Roma Piazza Cavour,10

DICHIARO

che dalle visure effettuate presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di PESARO gli immobili in oggetto, alla data del 07.10.2020 sono di proprietà di:

[REDACTED] per la piena proprietà

^^^

I citati immobili risultano così censiti al :

NCEU – PESARO

-fg.25 part.IIa 894 (ex part.IIa 98) Seminativo Arboreo, Classe 4, Are 03.60, Reddito

Dominicale € 1,21, Reddito Agrario € 1,49;

-fg.25 part.IIa 1067 (ex part.IIa 895) Seminativo Arboreo, Classe 1, Are 64.22, Reddito Dominicale € 46,43, Reddito Agrario € 36,48



STUDIO NOTARILE BERGAMO

In ditta aggiornata:

[REDACTED] per la piena proprietà

Note:

Gli immobile risultano correttamente inseriti in mappa

Storia Catastale:

Il mappale 1067 di Ha 00.64.22 deriva dal mappale 895 di Ha 04.60.97 giusto protocollo n. PS0074514 del 23.04.2009;

Il mappale 895 di Ha 04.60.97 deriva dal mappale 884 di Ha 04.66.03 giusto frazionamento protocollo n. 814.2 del 31.03.1999;

Il mappale 884 di Ha 04.66.03 deriva dal mappale 836 di Ha 04.66.38 giusto frazionamento protocollo n. 2965.2 del 30.09.1997;

il mappale 836 di Ha 04.66.38 deriva dal mappale 99 di Ha 06.55.41 giusta variazione protocollo n. 1039.1 dell' 01.03.1991;

Il mappale 894 di Ha 00.03.60 deriva dal mappale 98 di Ha 01.12.50 giusta variazione protocollo n. 814.1 del 31.03.1999.

Da ricerche effettuate c/o l'Archivio di Stato di Pesaro, risulta quanto segue:

Il mappale 98 di originari Ha 00.11.68 varia con il mappale 145 di Ha 00.12.76 originando

il mappale 98 di Ha 00.14.50 ed il mappale 145 di Ha 00.09.94;

Il mappale 99 di Ha 06.55.41 corrisponde al mappale 99/a di Ha 06.55.41;

Il mappale 99/a di Ha 06.55.41 deriva dal mappale 99 di Ha 06.95.21;

Il mappale 99 di Ha 06.95.21 corrisponde al mappale 99/a di Ha 06.95.21;

Il mappale 99/a di Ha 06.95.21 deriva dal mappale 99 di Ha 07.16.27.

^^^

STORIA DEL DOMINIO VENTENNALE

^^^

Pervenuti per atto di compravendita del 16.07.2009 a rogito del Dott. Manfucci Stefano, Notaio in Cagli, Rep. 32678/12763, trascritto il 17.07.2009 ai nn. 5236 rp. e 9588 rg. da potere di:

[REDACTED]



STUDIO NOTARILE BERGAMO

□ alla Società [REDACTED] provengono per atto di permuta del 29.12.2008 a rogito del Dott. Manfucci Stefano, Notaio in Cagli, Rep.32145/12347, trascritto il 20.01.2009 ai nn.379 rp. e 612 rg. da potere di:

□ alla [REDACTED] il terreno al fg.25 part.IIa 98 di Ha 00.11.68; Part.IIa 99 di Ha 07.16.27; part.IIa 100 di Ha 00.53.37; part.IIa 145 di Ha 00.12.76 e part.IIa 101 di Ha 00.38.82 proviene per atto del 27.01.1958 a rogito del Dott. Mario Trojano, Notaio in Roma, Rep.// registrato a Roma il 06.02.1958 al n.8784 e trascritto il 20.02.1958 al n.450 rp. da potere di:

ENTE ECONOMICO DELLA VITICOLTURA IN LIQUIDAZIONE – Roma

^^^

La continuità della trascrizione ventennale ai sensi dell' art. 2650 del C.C. e correlati è rispettata

^^^

Esistono nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento appresso citato le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con esclusione di quelle annotate di cancellazioni, restrizione beni per tutti gli immobili in oggetto o non rinnovate nei termini di legge:

n.03772/15109 del 29.11.2010 – IPOTECA VOLONTARIA – a garanzia di apertura di credito del 25.11.2010 a rogito del Dott. Manfucci Stefano, Notaio in Cagli, Rpe.34175/13910, per la complessiva somma di € 2.880.000,00 di cui € 1.600.000,00 capitale da restituire in 2 anni

a favore CARIFANO Cassa di Risparmio di Fano Spa – Fano Pi.00129820411 (domicilio eletto in Piazza XX Settembre, 19 Fano)

contro [REDACTED]

Grava su immobili come descritti al punto “A” della presente relazione per la piena proprietà.

n.00172/01029 del 03.02.2016 – IPOTECA GIUDIZIALE – nascente da decreto ingiuntivo del 02.09.2015 Tribunale di Urbino, Rep.298, per la complessiva somma di € 10.000,00 di cui € 5.539,51 capitale



STUDIO NOTARILE BERGAMO

a favore

contro

Grava su immobili come descritti al punto "A" della presente relazione per la piena proprietà.

note altro bene omissis

n.06297/09860 del 07.10.2020 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 06.08.2020, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro, Rep.975

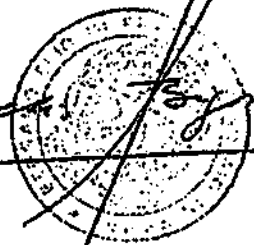
a favore ARAGORN NPL 2018 Srl – Roma Pi.14731771003 (domicilio non eletto)

contro

Grava su immobili come descritti al punto "A" della presente relazione per la piena proprietà.

La presente relazione si rilascia ai sensi e per gli effetti di cui all'art.567 C.P.C. e successive modifiche e statuento al 07.10.2020

Roma, li 8 ottobre 2020



Pesaro NRG 142/2020

Creditore Procedente		Credito Fondiario S.p.A.	
Debitore			
Titolo		Decreto ingiuntivo	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)		Importo	€ 2.017.018,01
Pignoramento		R.G.	R.P.
Annotaz./trascriz.	9860	6297	di data 07/10/2020
Atti opponibili?	si	Quali?	
		Data di notifica (497 c.p.c.)	06/08/2020
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	06/08/2020
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota iscriz.	11/09/2020
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	1 si
Documentazione depositata		precetto	1 si
		atto di pignoramento	1 si
		nota di trascrizione	1 si
		attestazione conformità della documentazione da	
		5 parte del legale	si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v.	12/10/2020
		(497;567 c.p.c.)	
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Data dep. documentazione	28/10/2020
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	
		Numero immobili pignorati	2
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati		Comune di Pesaro (PU) - terreno distinto al C.T. F. 25 particella 894 - località Caprillino	
		Comune di Pesaro (PU) - terreno distinto al C.T. F. 25 particella 1067 - località Caprillino	
		Nome	(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.		MANFUCCI STEFANO	si
Notifica ex. art.599 c.p.c.		Nome	(si/no)
Annotazione altri pignoramenti		Nome	

Studio Tecnico

ING. CHRISTIAN MARCOLINI

Progettazione - Sicurezza - Consulenze Tecniche

Via Unità d'Italia 96 - Montelabbate - 61025 - (PU)

Cell. +39 349 1411062 - Ufficio +39 0721 490442

mail: christian.marcolini@libero.it - P.E.C.: christian.marcolini@ingpec.eu

ALLEGATO
(DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)



Foto n. 1



Foto n. 2

Studio Tecnico

ING. CHRISTIAN MARCOLINI

Progettazione - Sicurezza - Consulenze Tecniche

Via Unità d'Italia 96 - Montelabbate - 61025 - (PU)

Cell. +39 349 1411062 - Ufficio +39 0721 490442

mail: christian.marcolini@libero.it - P.E.C.: christian.marcolini@ingpec.eu



Foto n. 3



Foto n. 4

Tribunale di Pesaro
Esecuzioni Immobiliari
All'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Pini Lorenzo

...

Esecuzione Immobiliare di cui al
R.G. N. 142/2020
promossa da

CREDITO FONDIARIO S.P.A.

contro

...

Istanza di proroga del termine di consegna dell'elaborato peritale

...

Il sottoscritto Ing. Marcolini Christian nominato dalla S.V.Ill.ma CTU nella procedura giudiziarie in epigrafe in data 01.12.2020 ha accettato l'incarico ed ha effettuato il giuramento di rito in data 08.12.2020.

PREMESSO

- che in base all'art. 569 c.p.c. l'udienza per la comparizione della parti è stata fissata per il 18.03.2021;
- che il CTU dovrebbe inviare copia dell'elaborato ai creditori procedenti, al debitore ed alla Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza fissata e quindi entro e non oltre il 17.02.2021;
- che per dar risposta a tutti i quesiti posti dal Giudice si devono eseguire molteplici e mirate indagini presso i Pubblici Uffici;
- che l'emergenza sanitaria causata dal Covid 19 ha di fatto stravolto le tempistiche di accesso ai pubblici uffici;

CHIEDE

Alla S.V. Ill.ma:

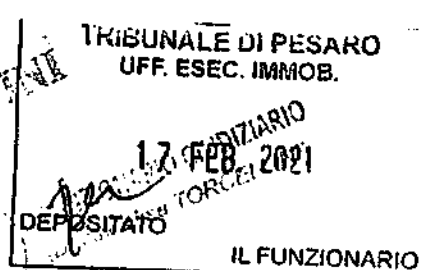
una proroga provvisoria di giorni 120 (centoventi) al fine di poter eseguire tutte le opportune indagini e produrre l'elaborato peritale;

Pesaro 12.02.2021

Con osservanza

*U. s. anche
puz. p. x. 11 90
P. 16.02.21*

Dott. L. Pini



CREDITO FONDIARIO S.P.A.

centro

◆ ◆ ◆

Istanza di proroga del termine di consegna dell'elaborato peritale

• • •

PREMESSO

- che in data 11/03/2021 è stata differita l'udienza al 03/05/2021;
- che è già stato eseguito l'accesso presso gli uffici catastali;
- che necessitano molteplici e mirate indagini presso i Pubblici Uffici;
- che l'emergenza sanitaria causata dal Covid 19 ha stravolto le tempistiche di accesso ai pubblici uffici ed ha rallentato di fatto l'attività lavorativa;
- che il 17/05/2021 scadevano i tempi di proroga precedentemente concessi;

CHIEDE

Ala S.V. Ilma:

una proroga provvisoria di giorni 120 (centoventi) al fine di poter eseguire tutte le opportune indagini e produrre l'elaborato peritale;

Pesaro 10.05.2021

Con osservanza

V s. number 6
page 4 to 10 (part)
c. s. s. - C. s. - c.
Pm 50.0.0.0 m H.2
B. 2.5.0

R.

13 MAR 1961

Tribunale di Pesaro
Esecuzioni Immobiliari
All'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Pini Lorenzo

...

Esecuzione Immobiliare di cui al
R.G. N. 142/2020
promossa da

CREDITO FONDIARIO S.P.A.

contro

...

Istanza di proroga del termine di consegna dell'elaborato peritale

...

Il sottoscritto Ing. Marcolini Christian nominato dalla S.V.Ill.ma CTU nella procedura giudiziaria in epigrafe in data 01.12.2020 ha accettato l'incarico ed ha effettuato il giuramento di rito in data 08.12.2020.

PREMESSO

- che il 15/08/2021 scadono i tempi di proroga precedentemente concessi;
- che è già stato eseguito l'accesso presso gli uffici catastali;
- che in data 16/06/2021 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo presso i beni oggetto di perizia;
- che i terreni edificabili da valutare ricoprono un'area vasta con destinazione urbanistica non omogenea;
- che è stato necessario prenotare incontri presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pesaro e sono già stati effettuati nelle date del 14/07/2021 e 27/07/2021;
- che il 30/07/2021 è stato eseguito l'accesso presso lo studio notarile per recuperare copia dell'atto di provenienza;
- che la perizia è in corso di elaborazione;

CHIEDE

Alfa S.V. Ill.ma:

una proroga di giorni 90 (novanta) al fine di poter eseguire tutte le ulteriori indagini, produrre l'elaborato peritale e consegnarlo alle parti.

Pesaro 08.08.2021

Con osservanza

TRIBUNALE DI PESARO
UFF. ESEC. IMMOB.

01 SET. 2021

DEPOSITO TRIBUNALE CIVILE PESARO

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Dr. E. BELLINI)

Si guarda e
per i sottoscritti
Gu. tecnico dell'area
e piano 25.11.21 a 7,40
01.07.21

Dott. X. PINI





TRIBUNALE DI PESARO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Piazzale Carducci, 12 – 61121 PESARO

Tel. 0721/697225 - Fax 0721/697349

Sito: www.tribunalepesaro.it

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

Il G.E.

Nella espropriazione immobiliare

R.G.E. N. 142/2020 CREDITO FONDIARIO SPA

ritenuto che, ai sensi dell' art. 569 cpc, debba procedersi alla nomina di un esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. cpc.;

considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo ommesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, cpc;

considerato che appare, in ogni caso, assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

tenuto conto della modifica legislativa dell'art.569 cpc per cui l'esperto nominato ora presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, e valutato non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera e inequivoca presa di contatto con l'ufficio;

NOMINA

CTU: ING. MARCOLINI CHRISTIAN

NOMINA

CUSTODE: MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

DISPONE

conferirsi incarico all'esperto stimatore ed al custode giudiziario con le modalità telematiche, onerando esperto stimatore e custode di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla Cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

FORMULA

di seguito il quesito a cui il CTU dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

" esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, 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 *nel 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 esecutata 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. Specifichi 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 Il 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

AVVERTE

il CTU che il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

AVVISA

Il CTU che, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

CONCEDE

al CTU giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita

DISPONE

Che copia della relazione, epurata dei dati sensibili, venga inviata per posta elettronica, unitamente ai rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile al seguente indirizzo mail: procedure.pesaro@astalegale.net;

ASSEGNA

al CTU un fondo spese pari ad € 1.000,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto, avvertendo le parti che in mancanza di versamento si procederà ai sensi dell'art 630 cpc;

AUTORIZZA

Il CTU

- ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

ASSEGNA

al Custode i seguenti iniziali compiti:

- **fornire ausilio tecnico- giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. e nella redazione della check list dei controlli eseguiti;**
- **eseguire un primo accesso, di concerto con l'esperto stimatore entro 10 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore);**
- **curare l'amministrazione dei beni pignorati, gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti;**
- **intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni;**
- **segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;**
- **segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;**
- **qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode deve acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;**
- **depositare in via telematica una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;**
- **il custode redige verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura;**
- **curare l'apertura di un conto corrente presso uno degli Istituti Bancari inseriti nell'apposita lista della Cancelleria del Tribunale nelle ipotesi in cui debbano essere**

riscossi canoni di locazione o affitti in favore della procedura, comunicando sin dalla prima

relazione gli elementi identificativi del conto;

AUTORIZZA

il Custode, in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile, a richiedere l'uso della Forza Pubblica e l'ausilio del fabbro.

ORDINA

alla parte esecutata di fornire al custode il rendiconto dell'attività svolta sino ad oggi nonché ogni altro documento necessario al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli;

FISSA

per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 18 MARZO 2021 ore 11:50

AVVISA

creditori ed il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria

AVVISA

le parti che in ogni caso la relazione sarà resa disponibile in modalità telematica per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza.

AVVISA

il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

AVVISA

il/ i debitore/i che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 36 mesi ed evitare in tal modo la

vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

AVVISA

altresi le parti che, in base a quanto disposto dall'art.624-*bis* c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi e che l'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto.

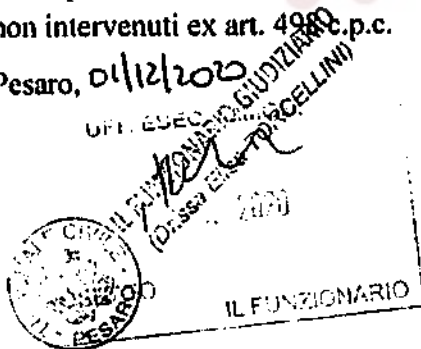
DISPONE

che la Cancelleria provveda alla comunicazione del presente provvedimento telematicamente al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore nonché all'esperto nominato e al custode.

MANDA

al creditore procedente di provvedere almeno 10 giorni liberi prima dell'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c. alla notificazione del presente provvedimento ai comproprietari e ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.

Pesaro, 01/12/2020



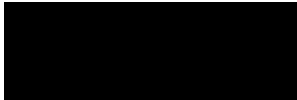
Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Pini Lorenzo



**TRIBUNALE DI PESARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Piazzale Carducci, 12 - 61121 PESARO
Tel. 0721/897225 - Fax 0721/897349
Site: www.tribunalepesaro.it

N. 142/2020 R.G. ESEC. IMMOB. contro 

VERBALE DI ACCETTAZIONE INCARICO DA PARTE DEL CTU

Il sottoscritto ING. CHRISTIAN MARCOLINI, nominato CTU
dal Giudice dell'Esecuzione con decreto del 1/12/2020.

DICHIARA

di accettare l'incarico affidato con il citato decreto e giura di bene e di
fedelmente procedere alle operazioni.

Pesaro, li 08/12/2020

 **Il CTU**

TRIBUNALE DI PESARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. L. PINI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 142/2020

FOGLIO RIASSUNTIVO IDENTIFICATIVI CATASTALI BENI PERIZIATI

Totale immobili: 2 (costituenti un unico lotto di vendita – terreno edificabile)

- **Comune di Pesaro, Catasto Terreni, foglio 25, particella 894, qualità/classe Seminativo Arborato 4, superficie 360 mq, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 1,21 €.**
- **Comune di Pesaro, Catasto Terreni, foglio 25, particella 1067, qualità/classe Seminativo Arborato 1, superficie 6422 mq, reddito agrario 36,48 €, reddito dominicale 46,43 €.**

Montelabbate 03/11/2021

 ASTALEGALE.NET

Il C.T.U.

Dott. Ing. Christian MARCOLINI

Studio Tecnico

ING. CHRISTIAN MARCOLINI

Progettazione - Sicurezza - Consulenze Tecniche

Via Unità d'Italia 96 - Montelabbate - 61025 - (PU)

Cell. +39 349 1411062 - Ufficio +39 0721 490442

mail: christian.marcolini@libero.it - P.E.C.: christian.marcolini@ingpec.eu

A quanti in indirizzo:

Avv. GIUSEPPE CINELLI

giuseppe.cinelli@pec-ordineavvocatiancona.it

(per CREDITO FONDIARIO SPA)

Avv. MAURIZIO TERENCEI

maurizioterenzi@pec.ordineavvocatipesaro.it

(per CREDITO FONDIARIO SPA)

Avv. VINCENZO MAIDANI

avv.vincenzomaidani@pec.it

(per Dott. STEFANO MANFUCCI)

Marche Servizi Giudiziari srl

Custode

marcheservizi Giudiziari@legalmail.it

OGGETTO: Tribunale di Pesaro - Esecuzione Immobiliare NRG 142/2020

Giudice: Dott. Pini Lorenzo

Parti: CREDITO FONDIARIO SPA

Custode: Marche Servizi Giudiziari Srl

C.T.U.: Ing. Marcolini Christian

Comunicazione data del primo sopralluogo

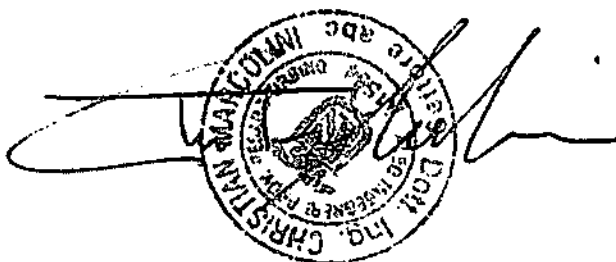
Il sottoscritto Dott. Ing. Christian MARCOLINI, nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella causa di cui all'oggetto, rendendosi necessario accedere ai luoghi di perizia al fine di procedere a stima degli stessi, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice delle Esecuzioni Dott. L. Pini nel decreto di nomina del 01/12/2020,

COMUNICA

alle parti che terrà il primo sopralluogo conoscitivo **Mercoledì 16 Giugno 2021 alle ore 9.00 presso i beni oggetto di perizia (terreni) ubicati in Pesaro località Caprilino.**

Si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

Montelabbate 04/06/2021



Il C.T.U.

Ing. Christian MARCOLINI



Ind. Class. 2021_6.1/1

PG: n.

Pesaro 27 Settembre 2021

C244-21.doc

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(art. 30 – D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 "T.U. in materia edilizia")

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda acquisita in data 13.09.2021, prot. n. 108106, inoltrata dall'Ing. MARCOLINI Christian (CTU - Tribunale di Pesaro), relativamente ai terreni siti in Pesaro, località Tombaccia, Comune Censuario di Pesaro, **F. 25**, mappali **894**, **1067** così come risultano evidenziati nell'estratto di mappa allegato alla domanda;

Visti il Decreto del Sindaco n. 6 del 11.01.2021, di conferimento dell'incarico di Direzione del "Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale", per il periodo 11.01.2021 al 30.09.2022;

CERTIFICA

In data 15/12/2003, con delibera di Consiglio Provinciale n. 135, è stato approvato in via definitiva il Piano Regolatore Generale (PRG), pubblicato nel B.U.R. n. 122 del 30/12/2003 e successive varianti alle NTA del PRG, che definiscono i mappali di cui in premessa come segue:

I mappali ricadono all'interno di un'area soggetta a Concessione Convenzionata (CC) in località Tombaccia, contraddistinta dal vigente PRG con il n. CC 0.300 e disciplinata dall'art. 2.2.1.14 delle NTA del PRG, con specifiche destinazioni:

- Parte dei mappali ricade all'interno della Zona Omogenea (B) – Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone (A) del Sub Sistema R3 (città in aggiunta), di cui alle NTA del PRG.
- Parte del mappale 894 ricade all'interno della Zona Omogenea (B) – Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone (A) del Sub Sistema R3 (città in aggiunta), soggette a interventi di: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione - Zona B2.9 di cui alle NTA del PRG.
- Parte del mappale 1067 ricade all'interno della Zona Omogenea (F) - Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale del Sub Sistema R3 (città in aggiunta), con destinazione d'uso a S (servizi e attrezzature di uso pubblico), soggette a interventi di: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione - Zona F0.5 di cui alle NTA del PRG.

Parte dei mappali ricade all'interno del Piano stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico – P.A.I., adottato dall'Autorità di Bacino Regionale con delibera di Comitato Istituzionale n. 68 del 08.08.2016, di cui al Decreto n. 49 del 27.07.2016 del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale: aree con rischio di esondazione: pericolosità R3.

Parte del mappale 1067 ricade in un'area con vulnerabilità idrogeologica alta; la restante parte del mappale 1067 e il mappale 894 ricadono in un'area con vulnerabilità idrogeologica media; parte del mappale 1067 è interessato da una fascia di rispetto delle aree di salvaguardia dei pozzi pubblici ad uso acquedottistico; parte dei mappali è interessata dalla presenza di un elettrodotto su tralicci o pali di cui al Titolo 3.1 delle NTA del PRG.

Per quanto riguarda gli aspetti sismici si applicano anche le disposizioni di cui all'art. 3.1.1.3 delle NTA del PRG, così come modificato dalla variante approvata in via definitiva con delibera di C.C. n. 126 del 21.12.2020.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il Responsabile del Servizio
Ing. Mauro Moretti
(documento firmato digitalmente)

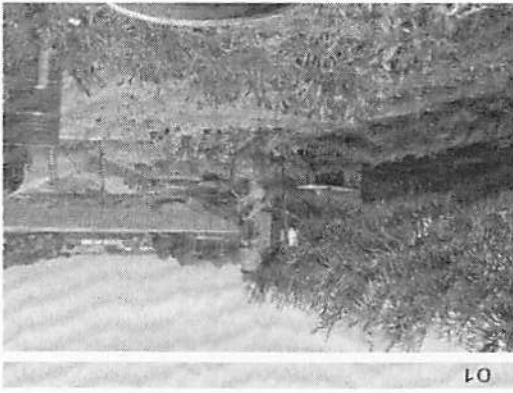
IMPOSTA DI BOLLO – ASSOLTA IN MODO VIRTUALE

DIRITTI DI SEGRETERIA – Euro 50,00
DELIBERE di G.C. n. 60/2015 e n. 166/2015

Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale – tel. 0721 387555 – pec: comune.pesaro@emarche.it
Via A. Manzoni, 34 – 61121 Pesaro – C.F. 00272430414

CC 0.300

Comune di Pesaro
Settore Urbanistica



01



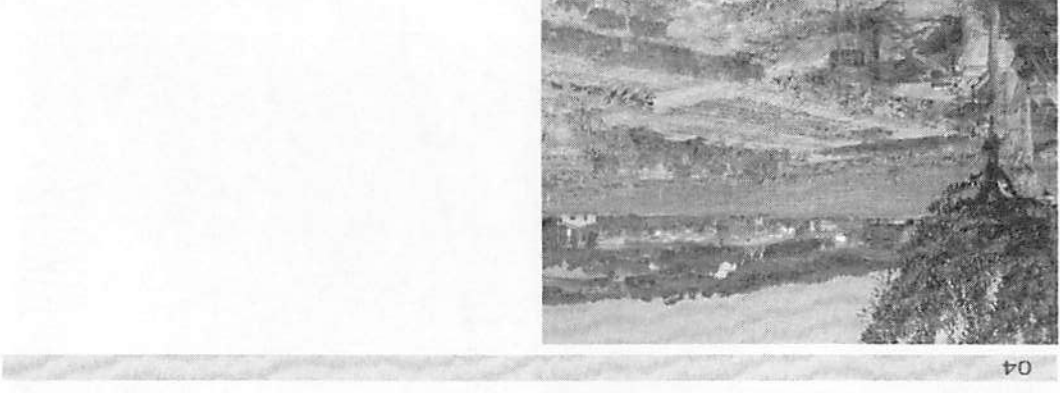
03



02



02



04

DATI TECNICI

LOCALITA': via Bologna
Foglio Catastale PS 025

DATI PRG 2000:

Zona B 2.9 Sub R3

Sf 5962

Sn 2385

N. plant 2

Rc 0.4

Zona F 0.5 Sub R3 S

Sf 5080

Sc 4064

N. plant 2

Rc 0.4

Sf 14131

E' fatto comunque salvo:
- Il rispetto delle norme vigenti relative alle distanze degli edifici dall' emissione elettromagnetica
- Il rispetto delle distanze di cui all'art.2.2.3.3 NTA PRG
- Quanto previsto al punto 7 dell'articolo 61 del R.E.C. all'interno dei lotti fondiari per i fronti prospettanti su strade



ORTOFOTOCARTA SCALA 1:10000



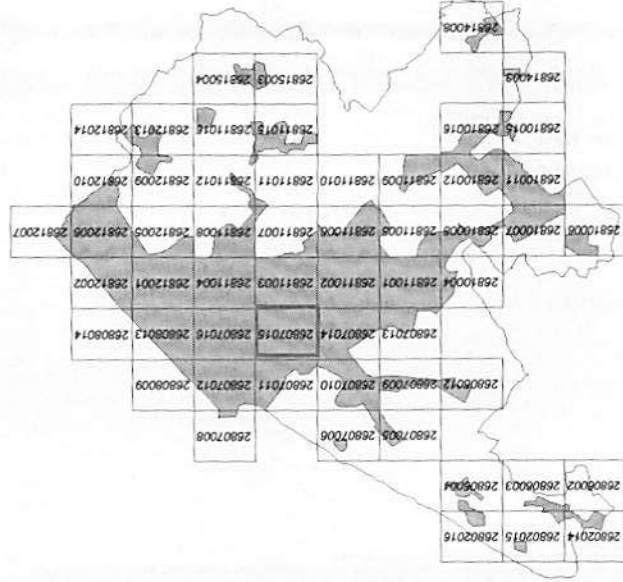
PLANIMETRIA SCALA 1:2000



ESTRATTO PRG 2000 SCALA 1:2000



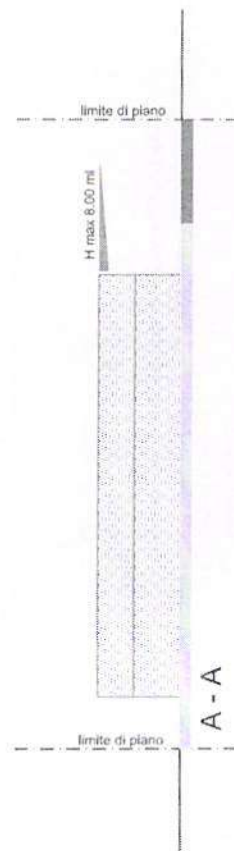
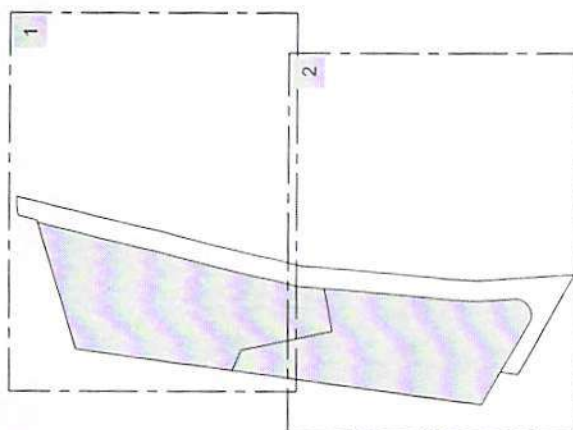
ESTRATTO CATASTALE SCALA 1:2000



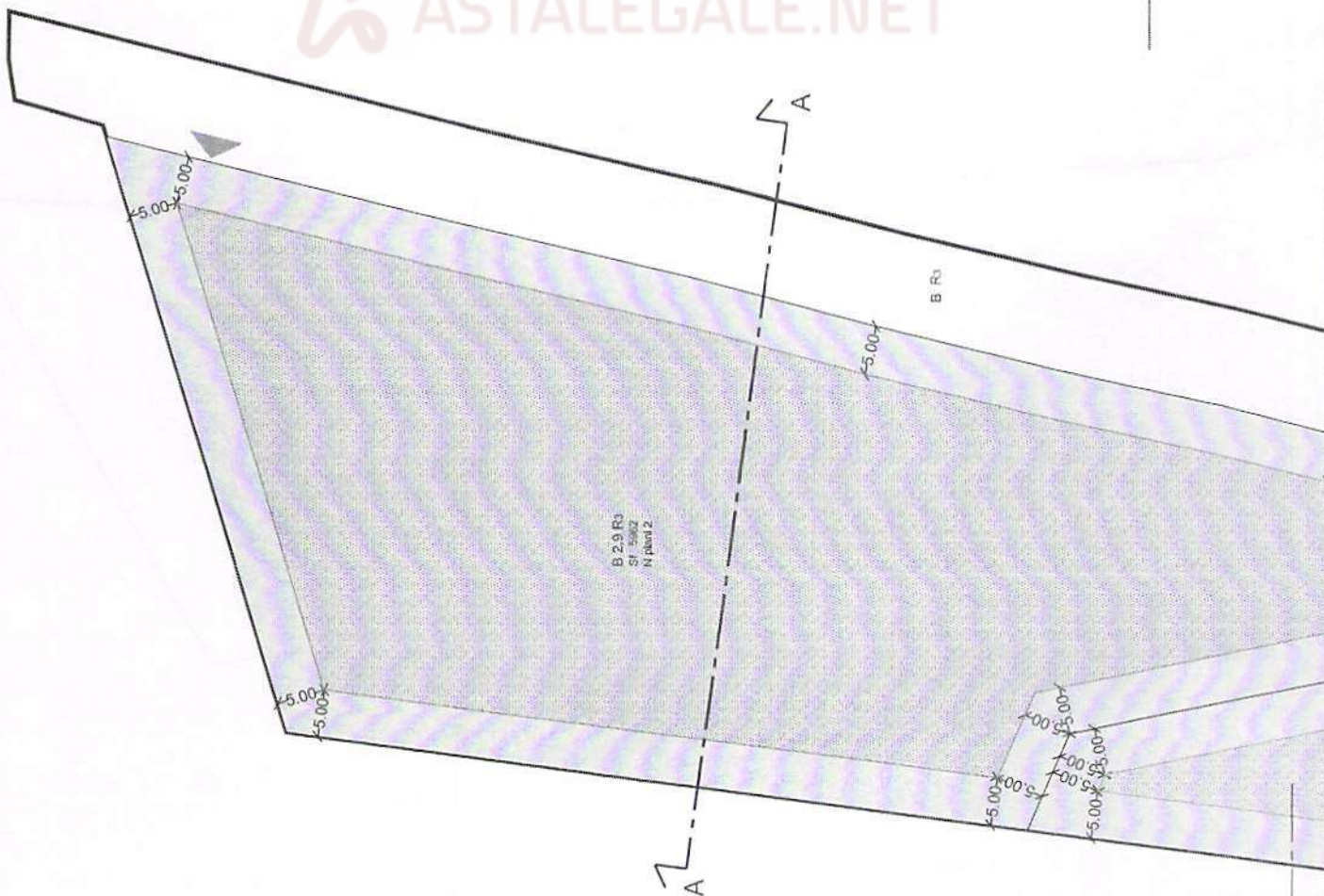
RIF. QUADRO DI UNIONE PRG 2000

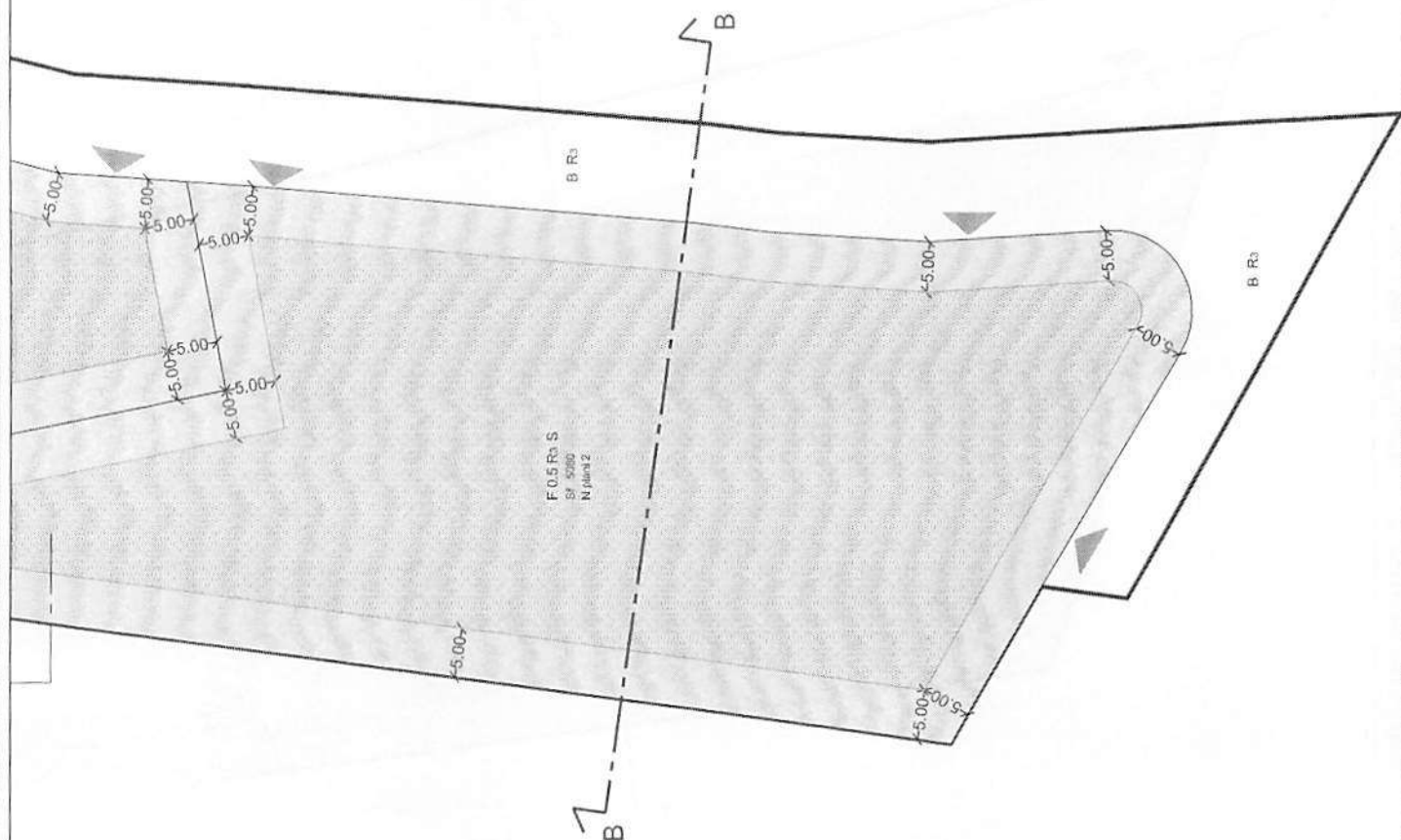
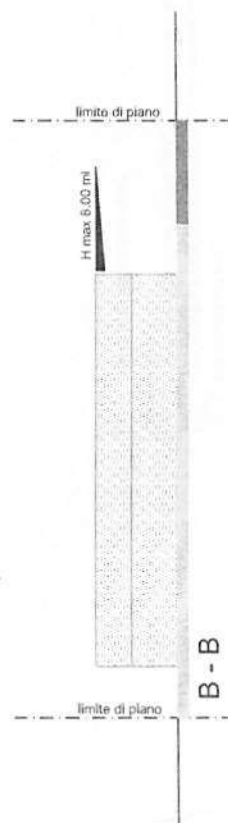
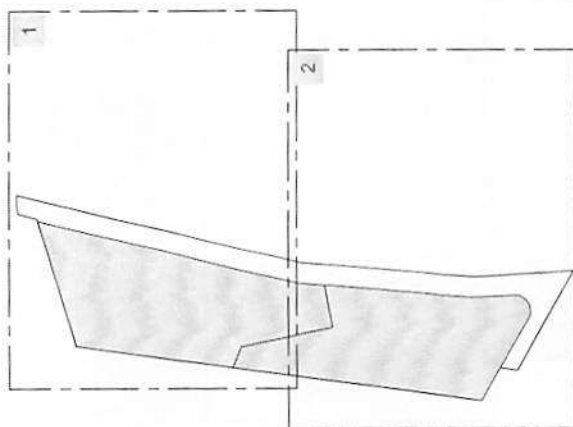
1

- LIMITE CONCESSIONE CONVENZIONATA
- ▲ ACCESSI CARRABILI
- SUPERFICIE FONDIARIA
- AREA MASSIMO INCOMBRO PRODUTTIVO/TERZIARIO - INTERNA ALLA SUP. FONDIARIA
- AREA MASSIMO INCOMBRO RESIDENZIALE - INTERNA ALLA SUP. FONDIARIA
- VIABILITA'
- PROFILO TERRENO STATO DI FATTO
- LINEA RISPETTO M2



ASTALEGALE.NET





Direzione Provinciale di PESARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/09/2021 Ora 16:17:50
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T299497 del 27/09/2021

per immobile

Motivazione E.I. Tribunale Pesaro N. 142/2020

Richiedente MRCCRS per conto di MRCCRS78P12G479P

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PESARO (PU)
Tipo catasto : Terreni - Sezione censuaria : E
Foglio : 25 - Particella 894
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1900 al 27/09/2021
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1900 al 27/09/2021

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 27/09/2021

Elenco immobili

Comune di PESARO (PU) Catasto Terreni Sezione censuaria

1. Sezione urbana - Foglio 0025 Particella 00894 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 20/01/2009 - Registro Particolare 379 Registro Generale 612
Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Repertorio 32145/12347 del 29/12/2008
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 17/07/2009 - Registro Particolare 5236 Registro Generale 9588
Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Repertorio 32678/12763 del 16/07/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 3. ISCRIZIONE del 29/11/2010 - Registro Particolare 3772 Registro Generale 15109
Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Repertorio 34175/13910 del 25/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico
 4. ISCRIZIONE del 03/02/2016 - Registro Particolare 172 Registro Generale 1029
Pubblico ufficiale TRIBUNALE URBINO Repertorio 298/2015 del 02/09/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di PESARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/09/2021 Ora 16:17:50
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica**Ispezione n. T299497 del 27/09/2021****per immobile****Motivazione E.I. Tribunale Pesaro N. 142/2020****Richiedente MRCCRS per conto di MRCCRS78P12G479P**

-
5. **TRASCRIZIONE del 07/10/2020 - Registro Particolare 6297 Registro Generale 9860**
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 975 del 06/08/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di PESARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/09/2021 Ora 16:30:56
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T310439 del 27/09/2021

per immobile

Motivazione E.I. Tribunale Pesaro N. 142/2020

Richiedente MRCCRS per conto di MRCCRS78P12G479P

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PESARO (PU)
Tipo catasto : Terreni - Sezione censuaria : E
Foglio : 25 - Particella 1067
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1900 al 27/09/2021
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1900 al 27/09/2021

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 27/09/2021

Elenco immobili

Comune di PESARO (PU) Catasto Terreni Sezione censuaria

1. Sezione urbana - Foglio 0025 Particella 01067 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 17/07/2009 - Registro Particolare 5236 Registro Generale 9588
Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Repertorio 32678/12763 del 16/07/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE del 29/11/2010 - Registro Particolare 3772 Registro Generale 15109
Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Repertorio 34175/13910 del 25/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico
 3. ISCRIZIONE del 03/02/2016 - Registro Particolare 172 Registro Generale 1029
Pubblico ufficiale TRIBUNALE URBINO Repertorio 298/2015 del 02/09/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
 4. TRASCRIZIONE del 07/10/2020 - Registro Particolare 6297 Registro Generale 9860
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 975 del 06/08/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di PESARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/09/2021 Ora 16:30:56
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Motivazione E.I. Tribunale Pesaro N. 142/2020

Richiedente MRCCRS per conto di MRCCRS78P12G479P

Ispezione n. T310439 del 27/09/2021

