



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

84/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. LORENZO PINI

CUSTODE:

AVV. LAURA TINTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Antonio Orassi

CF:RSSNTN71D28F8P9C

con studio in PESARO (PU) Via Carlo Pisacane,73

telefono: 07211863076

email: a.orassi@virgilio.it

PEC: antonio.orassi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COLLI AL METAURO Via Dante Alighieri 7, frazione Villanova, della superficie commerciale di **73,58** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di valutazione è costituito da 2 unità immobiliari ricadenti all'interno di un condominio avente tipologia di fabbricato a schiera. Trattasi di una abitazione su due livelli con la parte residenziale al piano terra collegata al piano interrato accessorio composto da vano cantina ed un bagno, l'altra unità è un box singolo sempre al piano interrato dove sono presenti tutte le autorimesse delle u.i. costituenti il fabbricato. Quest'ultimo ricade in una zona a carattere residenziale per la presenza di numerosi fabbricati simili. Ultimato nel 2006 si presenta in buone condizioni manutentive. Riguardo ai servizi presenti nella zona, quelli primari come supermercati e farmacie sono raggiungibili nel raggio di 500 mt dall'abitazione, sono presenti anche diversi negozi di vicinato e una scuola materna. Infine segnalo la presenza di un'ampia area di parcheggio dinanzi al fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1687 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Salvamaggio s.n.c., piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1687 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 16 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Salvamaggio s.n.c., piano: S-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.188,71
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.946,27

Data della valutazione:

02/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/03/2023, con scadenza il 14/03/2027, registrato il 16/03/2023 a Fano ai nn. 684 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5.400,00 annui

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 28/07/2009 a firma di Notaio Colangeli Angelo ai nn. rep. 68473/29087 di Rep. di repertorio, iscritta il 30/07/2009 a Pesaro ai nn. rep. 10303/2605 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/10/2011 a firma di Notaio Sonia Mirabelli ai nn. 56/47 di repertorio, iscritta il 18/10/2011 a Pesaro ai nn. rep. 12618/2768, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 50.000,00.

Importo capitale: 25.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/05/2024 a firma di UNEP Tribunale di Pesaro ai nn. rep 1235 di repertorio, trascritta il 19/06/2024 a Pesaro ai nn. NN.7550/5393 di formalità, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di precetto

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:	€. 148,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 733,00
Millesimi condominiali:	62,80

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/2006), con atto stipulato il 03/08/2006 a firma di Notaio Colangeli Angelo in Fano ai nn. 60284/22277 di Rep. di repertorio, trascritto il 05/08/2006 a Pesaro ai nn. 13595/6939 di formalità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/2006), con atto stipulato il 03/08/2006 a firma di Notaio Colangeli Angelo in Fano ai nn. 60284/22277 di Rep. di repertorio, trascritto il 05/08/2006 a Pesaro ai nn. 13595/6939 di formalità

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **2308/2003** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di di realizzazione di un fabbricato residenziale composto da 14 u.i. previa demolizione dei fabbricati esistenti, presentata il 17/04/2003 con il n. 3013 di protocollo, rilasciata il 11/05/2004 con il n. 2792/3381 di protocollo.

Si precisa che per la pratica edilizia n. 2308/2003 è stato rilasciato PDC n°15/2004 del 11/05/2004 a nome dell'impresa costruttrice (per atto di acquisto dai proprietari che presentarono domanda di PDC). Atto stipulato in data 31/07/2003 da Notaio Cecchetelli Alessandro in Fano -rep. 67755 /raccolta 10645 -Trascritto a Pesaro il 08/08/2003 ai n. 7073-7075-7076 reg Part.

Permesso di Costruire N. **2338/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 1^ Variante al Permesso di Costruire n°15/2004 per lavori di realizzazione di un fabbricato residenziale in località Villanova , presentata il 18/06/2004 con il n. 4410 di protocollo, rilasciata il 22/07/2005 con il n. 2506/4965 di protocollo

D.I.A. N. **58/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 2^ Variante per lavori di realizzazione di un fabbricato costituito da 15 alloggi, presentata il 09/11/2005 con il n. 7315 di protocollo, agibilità del 25/10/2006 con il n. 6172/6993 di protocollo.

Si evidenzia che il certificato di agibilità allegato alla perizia non è stato reperito nella documentazione urbanistica visionata presso l'ufficio edilizia, in quanto non presente all'interno dei fascicoli e nelle pratiche relative al fabbricato. Il sottoscritto è riuscito a reperirne copia dalla ditta costruttrice tramite interscambio di telefonate e mail del 19/11/2024 verificando successivamente che

la data ed il numero di richiesta del certificato di agibilità reperito corrispondono con quelli riportati nell'atto di acquisto della unità immobiliare stipulato in data 03/08/2006 dal Notaio Colangeli Angelo Rep. n°60284/22277, trascritto a Pesaro in data 05/08/2006 al n° 13595/6939 di formalità. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito. Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si segnala che risultano eseguiti al piano terra lavori di ampliamento non autorizzati (su specifica ricerca presso lo Sportello Edilizia non risultano pratiche edilizie a riguardo), consistenti nella realizzazione ex novo dell'attuale camera da letto utilizzando la superficie del balcone posto sul retro del fabbricato. La superficie e volume della precedente (e legittimata) camera da letto è stata aggiunta all'attuale soggiorno ampliandolo notevolmente, comportando tra l'altro per questo ambiente il non rispetto dei parametri previsti dal D.M. Sanità del 05/07/1975 per i requisiti igienico sanitari. Occorrerà pertanto ripristinare lo stato legittimo della unità immobiliare eseguendo lavori di demolizione e ripristino delle superfici e volumetrie legittimate mediante la demolizione di tre pareti dell'attuale camera, cioè le due esterne e l'attuale tramezzo divisorio tra soggiorno e camera. Quindi procedere con la fedele ricostruzione delle pareti esterne ed interne per riportare l'unità abitativa come rappresentata nei grafici dell'ultima pratica edilizia presente negli archivi urbanistici e allegata alla presente relazione, quindi sia quella esterna sul retro del fabbricato sia del tramezzo divisorio interno tra camera e soggiorno, oltre a tutte le opere annesse occorrenti per la completa ricomposizione e funzionalità della unità immobiliare. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione dei volumi ampliati e ripristino delle superfici e volumi legittimati

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia S.C.I.A. per ripristino dello stato legittimo: €1.500,00
- costi di ripristino : €9.062,59

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

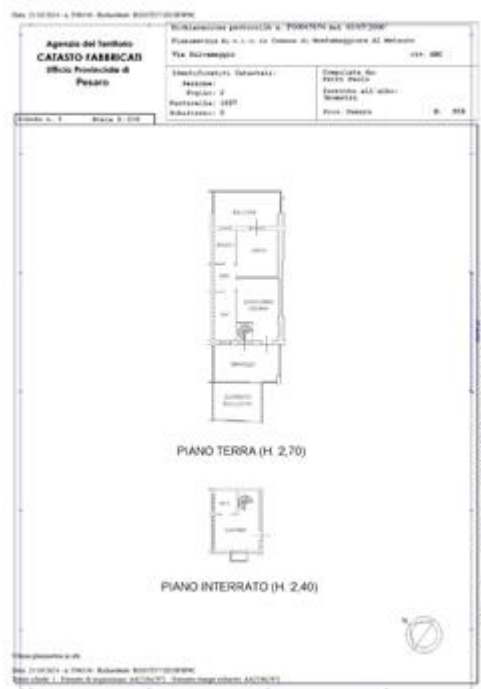
CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità rispetto alla planimetria in atti per ampliamento della unità immobiliare utilizzando parte delle superficie del balcone posto sul retro del fabbricato (normativa di riferimento: D.L. 21/05/2010 n°78)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento.

La planimetria catastale attualmente non è conforme allo stato dei luoghi fintanto non si procederà obbligatoriamente con il ripristino allo stato legittimo dell'appartamento come da ultima pratica edilizia in atti.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLLI AL METAURO VIA DANTE ALIGHIERI 7, FRAZIONE VILLANOVA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLI AL METAURO Via Dante Alighieri 7, frazione Villanova, della superficie commerciale di **73,58** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

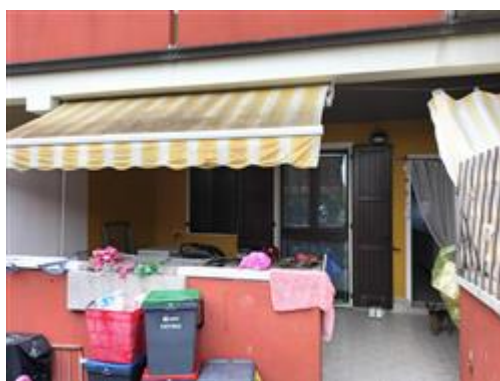
Il lotto oggetto di valutazione è costituito da 2 unità immobiliari ricadenti all'interno di un condominio avente tipologia di fabbricato a schiera. Trattasi di una abitazione su due livelli con la parte residenziale al piano terra collegata al piano interrato accessorio composto da vano cantina ed un bagno, l'altra unità è un box singolo sempre al piano interrato dove sono presenti tutte le autorimesse delle u.i. costituenti il fabbricato. Quest'ultimo ricade in una zona a carattere residenziale per la presenza di numerosi fabbricati simili. Ultimato nel 2006 si presenta in buone condizioni manutentive. Riguardo ai servizi presenti nella zona, quelli primari come supermercati e farmacie sono raggiungibili nel raggio di 500 mt dall'abitazione, sono presenti anche diversi negozi di vicinato e una scuola materna. Infine segnalo la presenza di un'ampia area di parcheggio dinanzi al fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1687 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Salvamaggio s.n.c., piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

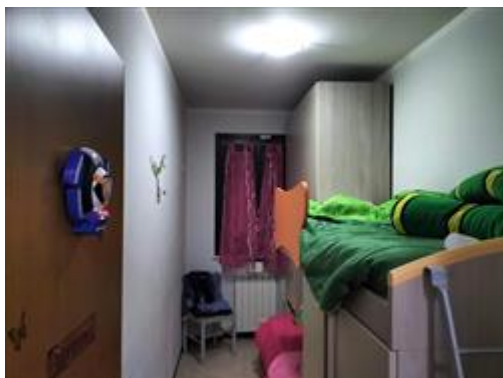
qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto in oggetto è costituito da un appartamento posto al piano terra collegato a locali accessori al piano interrato, e da un box singolo sempre al piano interrato. L'appartamento è composto da soggiorno-pranzo, bagno, ripostiglio ed una camera da letto. Dal soggiorno tramite una scala interna si accede ai locali accessori interrati costituiti da un vano cantina dotata di finestra affacciante in una bocca di lupo e da un bagno. E' presente anche una porta per accedere all'esterno direttamente nella zona autorimesse dove c'è il box esclusivo. L'unità residenziale ha spazi scoperti esclusivi, uno all'ingresso che confina con la strada in parte pavimentato ed in parte lasciato a verde, mentre sul retro vi è un balcone raggiungibile dalla camera da letto. Le condizioni manutentive dell'appartamento sono buone sia internamente che esternamente come anche le finiture. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in

legno con doppi vetri abbinati a scuroni sempre in legno. Riguardo gli impianti, è presente un classico impianto a caldaia con radiatori a parete per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. L'autorimessa presenta le pareti allo stato grezzo mentre il pavimento è rifinito con piastrelle. Non si segnalano criticità relative alla salubrità degli ambienti o danni evidenti alle strutture. ***Si è riscontrata invece la presenza di una difformità edilizia in ampliamento che dovrà necessariamente essere ripristinata mediante l'esecuzione di opere edili.***



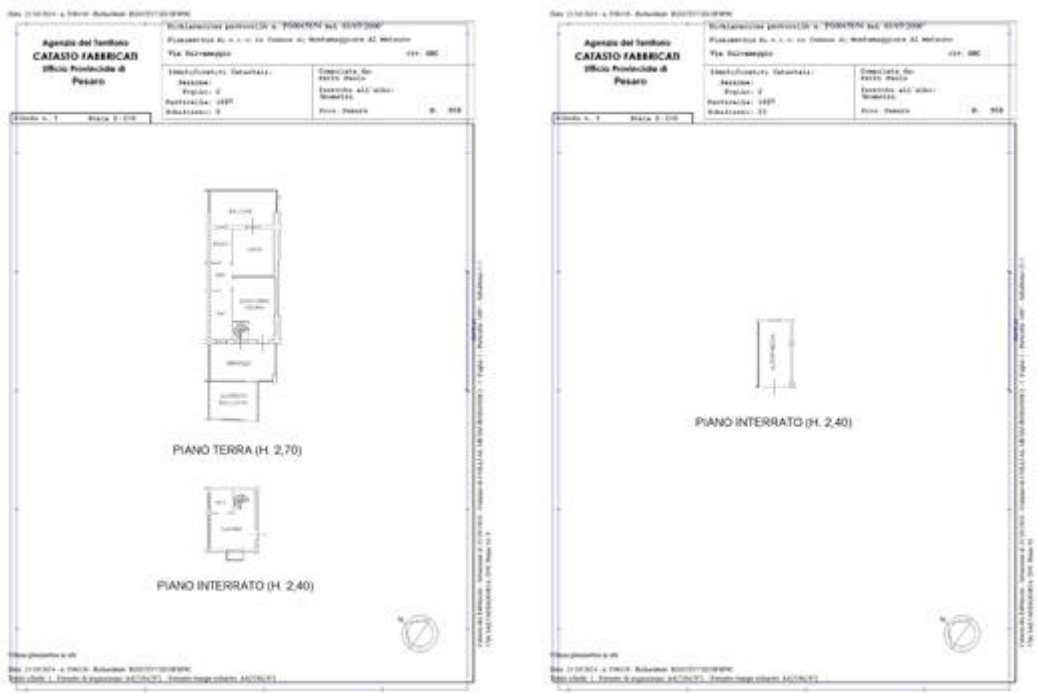
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Appartamento - Piano Terra	55,78	x	100 %	=	55,78
Accessorio e cantina al piano interrato collegati al P.T.	22,60	x	40 %	=	9,04
Balcone retro	15,85	x	30 %	=	4,76
scoperto anteriore pavimentato	16,70	x	15 %	=	2,51
scoperto anteriore a verde	15,00	x	10 %	=	1,50
Totale:	125,93				73,58



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1687 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 16 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Salvamaggio s.n.c., piano: S-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	16,00				8,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Immobiliare Roma (25/11/2024)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Agenzia immobiliare Attika (25/11/2024)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato al fine di ottenere il valore dell'immobile in esame è il metodo comparativo monoparametrico, utilizzando, previa verifica, le offerte di compravendita di immobili simili ed i relativi dati di mercato, stabilendo una stima del valore mediante processi di confronto. Anche i listini e le offerte possono essere presi in considerazione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	73,58	x	1.300,00	=	95.654,00
Valore superficie accessori:	8,00	x	1.300,00	=	10.400,00
					106.054,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 106.054,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 106.054,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Fano, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Colli al Metauro, agenzie: Agenzia Immobiliare Roma e Agenzia Immobiliare Attika, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare - Valori Omi - Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	73,58	8,00	106.054,00	106.054,00
				106.054,00 €	106.054,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 5.302,70
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 10.562,59
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.188,71

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 4.509,44
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 733,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.946,27

data 02/12/2024

il tecnico incaricato
Antonio Orassi