



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

OMISSIS

DEBITORE:  
Simone Mascarucci

OMISSIS

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/07/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Dott. Ing. GIUSTINO FORLANI**

CF:FRLGTN54C27G479V  
con studio in PESARO (PU) via Giusti 8  
telefono: 0721405184  
email: giustino.forlani@inwind.it  
PEC: giustino.forlani@ingpec.eu



## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a PESARO via Mameli 74, della superficie commerciale di 117,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Trattasi di negozio posto al piano terra all'interno del centro commerciale Benelli in buono stato d'uso recentemente ristrutturato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4 metri. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 2716 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 112 mq, rendita 4.199,41 Euro, indirizzo catastale: via Goffredi Mameli 74, intestato a

Immobile ristrutturato nel 2013.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 189.540,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 186.000,00
Data della valutazione:	25/07/2019

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto tipo 6 anni, stipulato il 13/06/2013, con scadenza il 31/08/2019, registrato il 13/06/2013 a Pesaro ai nn. 394 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 8400 euro

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 18/09/2002 a Pesaro ai nn. 10896, a favore di Banca di Pesaro, contro

Importo ipoteca: 346000.

Importo capitale: 173000.

Durata ipoteca: 20

ipoteca **legale**, iscritta il 26/02/2009 a Pesaro ai nn. 2514, a favore di Equitalia Marche, contro

Importo ipoteca: 106506,42.

Importo capitale: 53253,21

ipoteca **legale**, iscritta il 23/05/2016 a Pesaro ai nn. 5152, a favore di Equitalia Centro, contro

Importo ipoteca: 382983.

Importo capitale: 191491

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 05/11/2018 a Pesaro ai nn. 13770, a favore di Banca di Pesaro, contro

### *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:	€. 336,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.464,00

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2002), con atto stipulato il 12/09/2002 a firma di Notaio Nardi, registrato il 23/09/2002 a Pesaro ai nn. 35648

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 547/81, intestata a \_\_\_\_\_, agibilità del 14/10/1983  
DIA N. 1269/2008, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di modifiche interne, rilasciata il  
30/10/2008  
SCIA N. 260/2013, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di modifiche interne, rilasciata il  
02/08/2013  
N. 410/2013, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di manutenzione straordinaria, rilasciata il  
30/10/2013  
SCIA N. 445/2013, intestata a \_\_\_\_\_, rilasciata il 28/11/2013

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PESARO VIA MAMELI 74

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a PESARO via Mameli 74, della superficie commerciale di **117,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di negozio posto al piano terra all'interno del centro commerciale Benelli in buono stato d'uso recentemente ristrutturato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4 metri. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 2716 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 112 mq, rendita 4.199,41 Euro, indirizzo catastale: via Goffredi Mameli 74, intestato a \_\_\_\_\_

Immobile ristrutturato nel 2013.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di negozio posto al piano terra all'interno del centro commerciale Benelli in buono stato d'uso recentemente ristrutturato attualmente adibito a centro benessere. E' composto da ingresso, quattro box, spogliatoio e bagno per i dipendenti e bagno per i clienti.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	117,00	x	100 %	=	117,00
<b>Totale:</b>	<b>117,00</b>				<b>117,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,00 x 1.800,00 = 210.600,00

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 210.600,00  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 210.600,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	117,00	0,00	210.600,00	210.600,00
				<b>210.600,00 €</b>	<b>210.600,00 €</b>

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione: € 21.060,00  
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: € 189.540,00

#### 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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 3.464,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 76,00
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 186.000,00</b>



---

OMISSIS

data 25/07/2019

il tecnico incaricato  
Dott. Ing. GIUSTINO FORLANI

