



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 160/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV S.R.L., E PER ESSA QUALE MANDATARIA JULIET S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**DAVIDE D'URSI**

CF:DRSDVD72C30F205Z

con studio in FANO (PU) VIA DEL PONTE, 8/C

telefono: 0721638387

fax: 1786037282

email: TREDAVIDE@LIVE.IT

PEC: dursi.15441@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a FANO VIA TICINO SNC, frazione CUCCURANO, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

APPARTAMENTO DUE LOCALI CON SERVIZIO IGIENICO E SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA E CAMERA DA LETTO . AMPIO TERRAZZO E LASTRICO SOLARE ESCLUSIVO ANTISTANTE L'INGRESSO DI 36 MQ. COMPRESO CANTINA/SOLAIO AL PIANO SECONDO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2 - S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 383 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 118,79 Euro, indirizzo catastale: VIA TICINO n. SNC (0) - FANO (PU) , piano: 1
- foglio 99 particella 383 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 17 mq, indirizzo catastale: Via Ticino n. SNC, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000 ristrutturato nel 2005.

**A.1** box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 383 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 18 mq, rendita 65,85 Euro, indirizzo catastale: Via Ticino n. SNC, piano: S1

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>45,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>18,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 77.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 77.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/01/2022 00:00:00 stabilita attraverso DOCUMENTO ALLEGATO AL FASCICOLO ACCORDATO. OCCUPANTE SENZA CONTRATTO . SOTTOSCRITTO ACCORDO CON IL CUSTODE E DEPOSITATO NEL PRESENTE FASCICOLO

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/10/2006 - Registro Particolare 8992 Registro Generale 17412  
Pubblico ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 103256/26195 del 11/10/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FANO (PU)

2) ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2006 - Registro Particolare 4529 Registro Generale 17414

Pubblico ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 103258/26197 del 11/10/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in FANO (PU)

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 30/09/2022 - Registro Particolare 9254 Registro Generale 13579

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1560 del 30/08/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FANO (PU)

#### **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: Nessuna.*

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

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:	<b>€ 100,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ACQUISTO (dal 11/10/2006), con atto stipulato il 11/10/2006 a firma di DE MARTINO ALBERTO ai nn. 103256/26195 di repertorio, registrato il 18/10/2006 a PESARO ai nn. 8992/17412

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

AG/1/2006  
03/01/2006  
075028/2006

VIA FLAMINIA 383C

Agibilità

SUEI/1052/2006  
01/08/2006  
050678/2006

SORDONI MASSIMO  
DODO SRL

STRADA NAZIONALE FLAMINIA 383

STRAORDINARIA MANUTENZIONE PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE INTERNE  
DIA

SUEI/893/2009  
14/08/2009  
062102/2009

ANTILLI STEFANO  
IMMOBILIARE GIANCAR DI FICANNINO NICOLA & C. SAS

VIA TICINO

MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UN LASTRICO SOLARE  
DIA

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Per la valutazione del prezzo medio di mercato immobiliare si sono tenuti conto dei Valori OMI , principali valutazioni immobiliari presenti presso siti di annunci internet (Immobiliare.it, ecc.) e si è fatta una ricerca locale presso le agenzie di Pesaro sull'andamento delle vendite immobiliari (domanda e offerta) della Zona Loreto e i relativi ultimi prezzi di vendita parametrizzati a metri quadrati. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di COMUNE DI PESARO, agenzie: WWW.IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE VALORI OMI E BORSA IMMOBILIARE

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- RIFACIMENTO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E SISTEMA DI DISTRIBUZIONE:  
€3.000,00

BENI IN FANO VIA TICINO SNC, FRAZIONE CUCCURANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FANO VIA TICINO SNC, frazione CUCCURANO, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

APPARTAMENTO DUE LOCALI CON SERVIZIO IGIENICO E SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA E CAMERA DA LETTO . AMPIO TERRAZZO E LASTRICO SOLARE ESCLUSIVO ANTISTANTE L'INGRESSO DI 36 MQ. COMPRESO CANTINA/SOLAIO AL PIANO SECONDO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2 - S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 383 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 118,79 Euro, indirizzo catastale: VIA TICINO n. SNC (0) - FANO (PU) , piano: 1
- foglio 99 particella 383 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 17 mq, indirizzo catastale: Via Ticino n. SNC, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000 ristrutturato nel 2005.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

buono

panoramicità:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

buono

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CLASSE ENERGETICA:

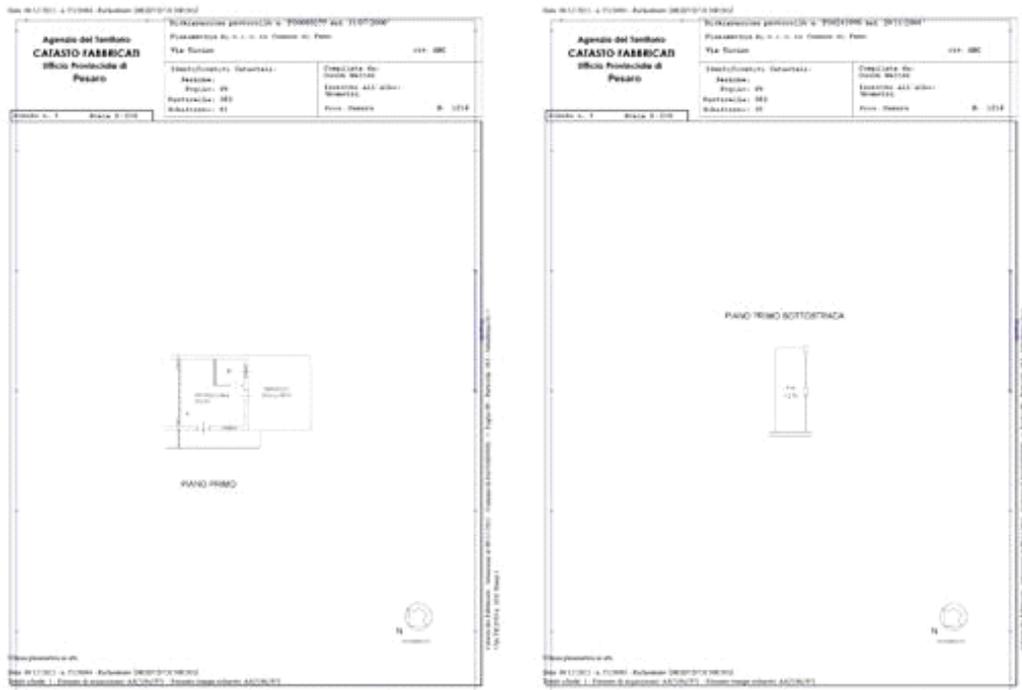


## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	E				
LASTRICO SOLARE	E	45,00	x	100 %	= 45,00
SOLAIO CANTINA					
<b>Totale:</b>		<b>45,00</b>			<b>45,00</b>



**ACCESSORI:**

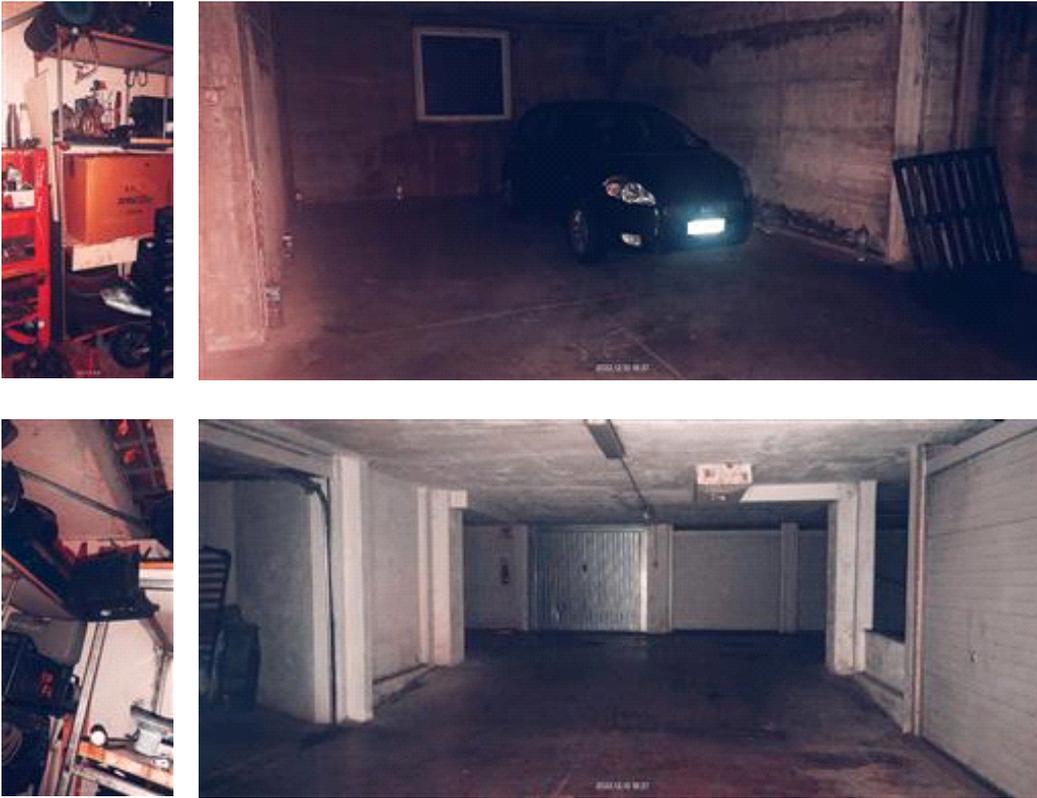
**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 383 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 18 mq, rendita 65,85 Euro, indirizzo catastale: Via Ticino n. SNC, piano: S1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX CON CANTINA	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>





**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del prezzo medio di mercato immobiliare si sono tenuti conto dei Valori OMI , principali valutazioni immobiliari presenti presso siti di annunci internet (Immobiliare.it, ecc.) e si è fatta una ricerca locale presso le agenzie di Pesaro sull'andamento delle vendite immobiliari (domanda e offerta) della Zona Loreto e i relativi ultimi prezzi di vendita parametrizzati a metri quadrati. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di COMUNE DI PESARO, agenzie: WWW.IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE VALORI OMI E BORSA IMMOBILIARE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **80.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 80.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 80.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione del prezzo medio di mercato immobiliare si sono tenuti conto dei Valori OMI , principali valutazioni immobiliari presenti presso siti di annunci internet (Immobiliare.it, ecc.) e si è fatta una ricerca locale presso le agenzie di Pesaro sull'andamento delle vendite immobiliari (domanda e offerta) della Zona Loreto e i relativi ultimi prezzi di vendita parametrizzati a metri quadrati. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di COMUNE DI PESARO, agenzie: WWW.IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE VALORI OMI E BORSA IMMOBILIARE

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di FANO, agenzie: FANO, osservatori del mercato immobiliare OMI, IMMOBILIARE.IT , AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI

#### 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	45,00	18,00	80.000,00	80.000,00
				<b>80.000,00 €</b>	<b>80.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 77.000,00**

#### 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: **€ 77.000,00**

data 21/03/2023

il tecnico incaricato  
DAVIDE D'URSI