



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 108/2023

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:

Dott. Francesco Battaglia

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Serena Bravi**

CF:BRVSRN85C53G479U

con studio in PESARO (PU) Viale Zara 9

telefono: 0721582546

email: arck.sb@gmail.com

PEC: serena.bravi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 108/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a PERGOLA Via Angel Dal Fuoco 1, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di maggiore di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 26 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Via Angel dal Fuoco n. 1, piano: 3, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

In precedenza era Foglio MU - Mapp. 26 - Sub. 13

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.340,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.340,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/12/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 28/03/2014 a firma di Morico Annunziata ai nn. 48861/20880 di repertorio, iscritta il 02/04/2014 ai nn. 520, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni

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

pignoramento, stipulata il 07/07/2023 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 1208 di repertorio, trascritta il 04/09/2023 a Pesaro ai nn. 7465, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### *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:

Nel palazzo al quale appartiene l'immobile oggetto di perizia non è presente un amministratore di condominio; la pulizia dell'atrio e delle scale viene fatta con soluzione di rotazione tra i condomini mentre la luce delle scale resta l'unica spesa condominiale ripartita in millesimi, ad oggi però non reperiti tra i documenti forniti al CTU.

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

Per provenienza ventennale si veda Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale allegata alla seguente perizia.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato

il 10/12/2001 a firma di Morico Annunziata, trascritto il 21/12/2001 ai nn. 8227.  
In rettifica della formalità trascritta a Pesaro il 19/12/2001 ai nn. 13367/8144 atto di compravendita.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Voltura N. **65/02**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Voltura Pr. Ed. 200/01, rilasciata il 25/03/2002 con il n. 0071 di protocollo, agibilità del 24/05/2007 con il n. 5150 di protocollo

Concessione edilizia n.302 N. **200/01**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione, rilasciata il 17/12/2001 con il n. 302 di protocollo, agibilità del 24/05/2007 con il n. 5150 di protocollo

DIA N. **282/00**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straordinaria manutenzione al fabbricato di V. dal Fuoco n.1, rilasciata il 29/11/2000 con il n. 317 di protocollo

N. **94/99**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riparazione danni sisma 1997

N. **236/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione impianto tecnologico in V. dal Fuoco n.1

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.P. n.66 del 30/06/2003, l'immobile ricade in zona Area di interesse storico / Area esente da vincoli. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 60 NTA del PPAR

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Refuso nell'indicazione dell'altezza del vano Soggiorno/Cucina. - Aggiornamento DOCFA relativo a sottotetto accessorio, ad oggi non rilevato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento DOCFA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Due settimane.

Identificativo precedente: Foglio MU - part 26 - Sub 13 a sua volta originato dalla soppressione dell'immobile censito al Foglio MU - part 26 - Sub 8.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

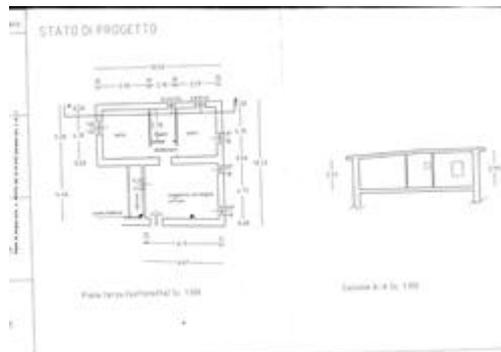
Sono state rilevate le seguenti difformità: Rilievo e deposito di sanatoria per sottotetto accessorio (non abitabile) ad oggi non rilevato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica in sanatoria  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria: € 1.000,00
- Oneri professionali (rilievo+pratica): € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tre mesi



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

## BENI IN PERGOLA VIA ANGEL DAL FUOCO 1

## APPARTAMENTO

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PERGOLA Via Angel Dal Fuoco 1, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di maggiore di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 26 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Via Angel dal Fuoco n. 1, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

In precedenza era Foglio MU - Mapp. 26 - Sub. 13

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare ubicata al TERZO ed ultimo piano di un palazzo in Via Angel Dal Fuoco 1, nel centro storico di Pergola. Per l'immobile oggetto di perizia è stato richiesto un cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione nel 2001 (si veda documentazione allegata a firma del tecnico incaricato).

Internamente l'abitazione è composta da ingresso con soggiorno/angolo cottura e camino in muratura, accesso diretto al terrazzo con affaccio sulla corte interna, due camere da letto ed un bagno. Tutte le stanze sono dotate di finestra. I pavimenti sono in cotto, infissi e scuroni in legno. La caldaia a gas metano è installata sul terrazzo di proprietà ed il riscaldamento è di tipo autonomo con termosifoni in acciaio. La struttura del solaio di copertura è composta da travi in legno e perlinato in buono stato di manutenzione.

L'unità oggetto di perizia è mantenuta in sufficiente stato di manutenzione generale, vi è una importante infiltrazione nella camera matrimoniale che si presume possa derivare dal tetto di copertura. In sede di sopralluogo avvenuto in data 15 Novembre alla presenza dell'Avv. [REDACTED] è stata rilevata la presenza di un sottotetto accessorio (non abitabile) di pertinenza dell'appartamento, non rilevato e quindi ad oggi non presente agli atti.

Per quanto riguarda le utenze, è presente la sola predisposizione all'allaccio elettrico e idrico.

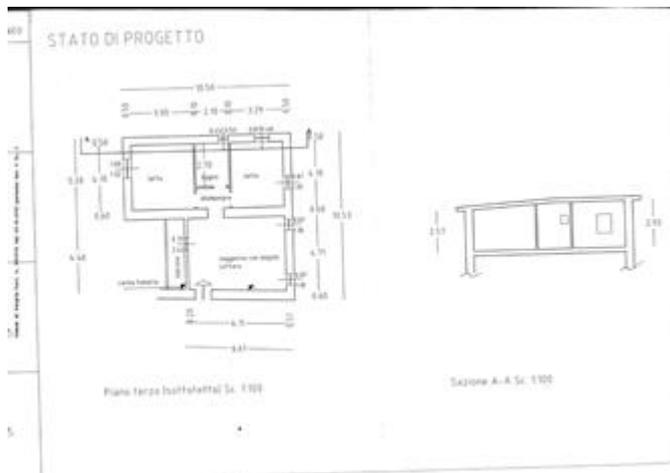
Il palazzo non è provvisto di ascensore. A tal proposito si faccia riferimento all' Attestazione di Conformità a firma del tecnico progettista (Rel. D.M. 236/89) allegata alla seguente perizia.

## 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
Ingresso/soggiorno	38,50	x	100 %	=	38,50
Camera matrimoniale	22,96	x	100 %	=	22,96
Camera singola	19,88	x	100 %	=	19,88
Bagno	7,59	x	100 %	=	7,59
Disimpegno	4,38	x	100 %	=	4,38
Balcone	5,64	x	30 %	=	1,69
<b>Totale:</b>	<b>98,95</b>				<b>95,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2023

Fonte di informazione: Sito internet

Descrizione: Appartamento al secondo piano, 2 camere + 1 bagno, no ascensore

Indirizzo: Via Angel dal Fuoco

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 30

Prezzo: 65.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 12/12/2023

Fonte di informazione: Sito internet

Descrizione: civile abitazione

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.700,00 pari a 637,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 403,00

Valore massimo: 670,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU, dopo aver attentamente visionato l'immobile, svolta opportuna indagine di mercato immobiliare di zona, assunte informazioni su immobili simili e valutata la consistenza del bene e lo stato di conservazione dello stesso, ritiene che il più probabile valore di mercato ai fini di una compravendita possa essere pari a 60.000€, valore che nella consistenza commerciale dell'immobile corrisponde a 632€/mq.

La vendita dovrà essere eseguita in lotto unico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,00	x	632,00	=	<b>60.040,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 60.040,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 60.040,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Immobiliare.it

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	95,00	0,00	60.040,00	60.040,00
				<b>60.040,00 €</b>	<b>60.040,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La vendita dovrà essere fatta in lotto unico.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.700,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.340,00****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: **€. 57.340,00**

data 22/12/2023

il tecnico incaricato  
Serena Bravi