



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SIRIO NPL S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:
Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Lorena Buscaglia

CF:BSCLRN69A41C357L
con studio in TAVULLIA (PU) V. PIRANO 41
telefono: 0721901304
email: lorena.buscaglia@yahoo.it
PEC: lorena.buscaglia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a PESARO PIAZZALE DEGLI INNOCENTI 7, della superficie commerciale di **329,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Ufficio in edificio condominiale ad uso residenziale/commerciale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano mezzanino (primo), scala A e B, ha un'altezza interna di 2.15 ml./2. 35 ml. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 144 sub. 69 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Piazzale Degli Innocenti, piano: Mezzanico, derivante da ex particella 144 subalteni 19 e 43
Coerenze: piazzale Innocenti, vano scala condominiale, altre u.i. adibite a uffici

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	329,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 374.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 356.000,00
Data della valutazione:	02/10/2023

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 18/09/2007 a firma di NOTAIO SABATINI STEFANO ai nn. 44675/16145 di repertorio, iscritta il 20/09/2007 a PESARO ai nn. RP n. 3638 RG n. 15713, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 750000.

Importo capitale: 500000.

Durata ipoteca: 5

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/08/2014 a firma di TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 1106 di repertorio, iscritta il 30/07/2015 a Pesaro ai nn. RP n. 1462 RG n. 7536, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

Importo ipoteca: 13000.00.

Importo capitale: 9585,85

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/05/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 465 di repertorio, trascritta il 31/05/2023 a PESARO ai nn. RP n. 4681 RG n. 6528, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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:	€. 3.550,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 440.967,05
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.967,16
Millesimi condominiali:	24,353/1000

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: appartamento custode
Ulteriori avvertenze:

Dotazioni condominiali:

- 1) Atrio al piano terra con due vani scala (A e B) entrambi dotati di ascensore oltre a scoperto con zona deposito rifiuti verso Via della Vittoria;
- 2) alloggio del custode posto al piano primo;
- 3) Locale centrale termica e locale autoclave posti al piano seminterrato;
- 4) Cabine ascensori al sesto piano (soffitta);

Le spese condominiali di € 3'550,00 annue, come sopra indicate, sono riferite al 31/08/2023; comprendendo anche i consumi del riscaldamento, le stesse possono variare in funzione dei costi del gas metano.

Le spese condominiali insolute come sopra indicato sono riferite agli ultimi due anni (dal 01/09/2021 al 31/08/2023).

Nell'assemblea del 14/03/2023 è stato deliberato quanto segue:

- lavori di sistemazione delle facciate esterne per un importo di 370.560,55 + iva al 10% con l'impegno dell'amministratore di provvedere alle pratiche fiscali per il recupero fiscale del 50%; l'importo dovrà essere ricalcolato alla fine delle opere.

- Incarico competenze professionali omnicomprensivo pari al 9% dell'importo; per cui 33.350,45 + iva + contributo

- Incarico rendering fabbricato (non quantificato in assemblea);

Per le Tabelle millesimali di rimanda all'**allegato n. 3** - Regolamento di condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/09/2006), con atto stipulato il 29/09/2006 a firma di Notaio Masucci Silvia Teodora ai nn. 7455/997 di repertorio, trascritto il 27/10/2006 a Pesaro ai nn. 18068/9299

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 02/08/1982 fino al 03/03/2005), con atto stipulato il 02/08/1982 a firma di notaio Giuseppe Ferri di Pesaro, trascritto il 01/09/1982 ai nn. 6012/3929. (ex sub. 19 e 43)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 03/03/2005 fino al 27/06/2005), con atto stipulato il 03/03/2005 a firma di Notaio Vetromile Rosa ai nn. 90444/21384 di repertorio, trascritto il 14/03/2005 a Pesaro ai nn. 4396/2407

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/06/2005 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 27/06/2005 a firma di Notaio Giacosa Renato ai nn. 45010/6925 di repertorio, trascritto il 07/07/2005 a Pesaro ai nn. 11589/5766

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **221** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO IN C.A. , presentata il 20/03/1967 con il n. PROT GEN. 7689 PROT. SPEC. 1442 di protocollo, rilasciata il 11/03/1968 con il n. 221 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. **56**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE DISTRIBUTIVA AL PROGETTO DI CUI ALLA LICENZA EDILIZIA N. 221/67, presentata il 15/11/1969 con il n. PROT. GEN. 31996 PROT. SPEC. 1400 di protocollo, rilasciata il 09/01/1970 con il n. 56 di protocollo, agibilità del 20/01/1970 con il n. N. 7 RG 43 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERA C.C. 135/2000 E 75/2021, DELIBERA C.P. 135/2003, l'immobile ricade in zona A sub R1 - Le zone omogenee A di cui al DM 1444/68 sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti,. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono consentiti interventi interni di MO, MS all'interno

dell'unità immobiliare compatibilmente con il regolamento di condominio; eventuali modifiche delle parteti esterne dovranno essere deliberate dall'assemblea di condominio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In origine l'ufficio era diviso in due unità immobiliari (sub 19 e 43). Nel 1995 tali unità immobiliari sono state fuse con lievi modifiche delle distribuzioni interne; per la fusione non è stato richiesto alcun titolo abilitativo ma è stata depositata solamente la variazione catastale con la quale si sono soppressi i subalterni 19 e 43 dando origine all'attuale subalterno 69. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA + SCA (Segnalazione certificata di agibilità)

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

Costi di regolarizzazione:

- oblazione per difformità interne: €.1.000,00
- spese tecniche: €.4.000,00
- marche da bollo diritti di segreteria: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PESARO PIAZZALE DEGLI INNOCENTI 7

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a PESARO PIAZZALE DEGLI INNOCENTI 7, della superficie commerciale di **329,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ufficio in edificio condominiale ad uso residenziale/commerciale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano mezzanino (primo), scala A e B, ha un'altezza interna di 2.15 ml./2. 35 ml. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 144 sub. 69 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Piazzale Degli Innocenti, piano: Mezzanico, derivante da ex particella 144 subalteni 19 e 43
Coerenze: piazzale Innocenti, vano scala condominiale, altre u.i. adibite a uffici

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Pesaro, centro storico). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Condominio è dotato:

- 1) di ampio atrio composto da due vani scala A e B;
- 2) di appartamento del custode posto al piano primo;

3) di vano centrale termica e vano autoclave posti al piano seminterrato;

4) di due vani per impianti ascensore al piano sesto.

L'ufficio ha due ingressi, uno dal vano scala A e uno dal vano scala B.

Le finiture risalgono all'epoca di costruzione:

- pavimenti in linoleum;
- porte in legno tamburato;
- infissi in alluminio vetro semplice;
- bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Gli ambienti sono tutti ben illuminati da finestre che si affacciano su Piazzale degli Innocenti e sulla corte interna del fabbricato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa e valvole termostatiche, anche l'acqua calda sanitaria è centralizzata.

L'impianto elettrico è strettamente necessario alla destinazione d'uso ad ufficio.

Lo stato di conservazione è scarso e l'ufficio richiede un'intervento di manutenzione ordinaria/manutenzione straordinaria; in un vano, in prossimità dell'angolo della finestra, si sono rilevate delle infiltrazioni di acqua dal soffitto (vedi doc. fotografica allegato 1).

Le zone condominiali hanno finiture di buona qualità e si trovano in ottimo stato di conservazione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	329,00	x	100 %	=	329,00
Totale:	329,00				329,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/12/2022

Fonte di informazione: Conservatoria Registri Immobiliari

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: Via G. Mameli

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 1.052,63 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/02/2023
Fonte di informazione: Conservatoria Registri Immobiliari
Descrizione: Ufficio
Indirizzo: via M. Del Monaco
Superfici principali e secondarie: 87
Superfici accessorie:
Prezzo: 215.000,00 pari a 2.471,26 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate (31/12/2022)

Domanda: media

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 30 mesi

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 2.050,00

Note: Tali valori sono riferiti ad uno stato di manutenzione normale senza necessità di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Borsino Immobiliare (15/09/2023)

Domanda: media

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 30 mesi

Valore minimo: 887,00

Valore massimo: 1.416,00

Note: Tali valori si riferiscono allo stato di manutenzione corrispondente all'ufficio oggetto di valutazione.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicazione del metodo comparativo MCA (Market Comparison Approach) in applicazione del codice delle valutazioni immobiliari e degli standards internazionali (IVS) utilizzando i comparabili trovati sul mercato come sopra indicati.

Si riporta di seguito il valore di mercato ricavato analiticamente con il procedimento di cui al precedente capoverso riportato nell'**allegato n. 4**

.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **380.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 380.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 380.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, agenzie: DI PESARO, osservatori del mercato immobiliare OMI - MERCATO IMMOBILIARE

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	ufficio	329,00	0,00	380.000,00	380.000,00
				380.000,00 €	380.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 374.900,00**

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: **€. 18.745,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 155,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 356.000,00**

data 02/10/2023

il tecnico incaricato
Lorena Buscaglia