



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

58/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mosci Emanuele

CUSTODE:

Notaio Predieri Anna Rita

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/08/2024

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 58/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TAVULLIA Strada Carrate 71/A, frazione Padiglione di Tavullia, della superficie commerciale di **102,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato bifamiliare composto di due piani, da un accessorio indipendente a destinazione autorimessa, da un piccolo locale interrato posto sotto l'area di sedime del fabbricato, e da spazi scoperti annessi catastalmente alle due unità immobiliari descritte. I beni sono ubicati in prossimità di Strada Provinciale Carrate, strada principale che attraversa l'abitato con accesso da quest'ultima tramite viale privato comune all'altra unità immobiliare. Le condizioni manutentive del fabbricato, della unità immobiliare e dell'autorimessa sono appena sufficienti. Per quanto riguarda gli impianti si rileva l'assenza dell'impianto di riscaldamento sostituito da una stufa a pellet, mentre l'acqua calda sanitaria viene prodotta da un classico boiler elettrico. Di scarsa qualità poichè vetusti e fortemente degradati gli infissi esterni costituiti da finestre in legno a vetro singolo e scuroni in legno

L'unità immobiliare avente struttura portante in muratura è stata edificata nel 1950 per circa la metà della sua superficie, nel corso degli anni è stata oggetto di lavori di trasformazione edilizia per sopraelevazione ed ampliamenti che hanno modificato l'immobile fino allo stato attuale.

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

- foglio 34 particella 408 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Strada Carrate 71/A, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 408 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Strada Carrate 71/A, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

102,75 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.571,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.914,69
Data della valutazione:	28/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Gli immobili sono occupati da terzi con contratto di comodato registrato presso l'Agenzia.delle Entrate di Pesaro in data 01/12/2021 n°1478 serie 3

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 13/06/2008 a firma di Notaio Marchionni Enrico ai nn. 569132/20308 di repertorio, iscritta il 18/06/2008 a Pesaro ai nn. 9469 Reg. gen, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia apertura di credito.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2024 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. n° rep. 562 di repertorio, trascritta il 02/05/2024 a Pesaro ai nn. 5348 Reg. gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2008), con atto stipulato il 04/04/2008 a firma di Notaio Marchionni Enrico ai nn. 568599/20108 di repertorio, trascritto il 21/04/2008 a Pesaro ai nn. 6133 Reg gen.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Presentazione planimetria catastale di impianto N. **243**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 21/03/1950 con il n. 243 di protocollo

Licenza edilizia N. **33/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione, presentata il 10/10/1963

Licenza edilizia N. **205/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di fabbricato, presentata il 28/08/1968

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **116/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato residenziale, presentata il 13/07/2000 con il n. 007327 di protocollo, rilasciata il 20/11/2000 con il n. 74 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

S.C.I.A. N. **3262** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria per diversa distribuzione interna, presentata il 05/11/2019 con il n. 0013020 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1.1 aree a bassa densità edilizia. Norme tecniche di attuazione ed indici: la zona omogenea B1.1. consente diverse tipologie di intervento sui fabbricati che spaziano dalla manutenzione ordinaria fino alla demolizione e ricostruzione



CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di manufatti in muratura ed in legno posti sul retro dell'autorimessa in continuità con essa e sull'intera superficie dello scoperto facente parte del subalterno 4 adibiti a ricovero animali di bassa corte. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 /2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione manufatto in muratura per ripristino dello stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

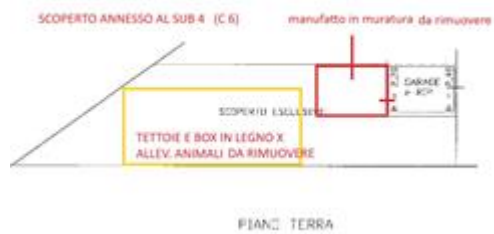
- manodopera ed oneri per demolizione, carico e trasporto a discarica manufatti abusivi : €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a manufatti in muratura e legno realizzati su scoperto annesso all'autorimessa .

Da prevedere un intervento di bonifica dello scoperto annesso al sub 4 (autorimessa) ai fini della sistemazione dell'area dopo la rimozione dei manufatti adibiti a ricovero animali.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

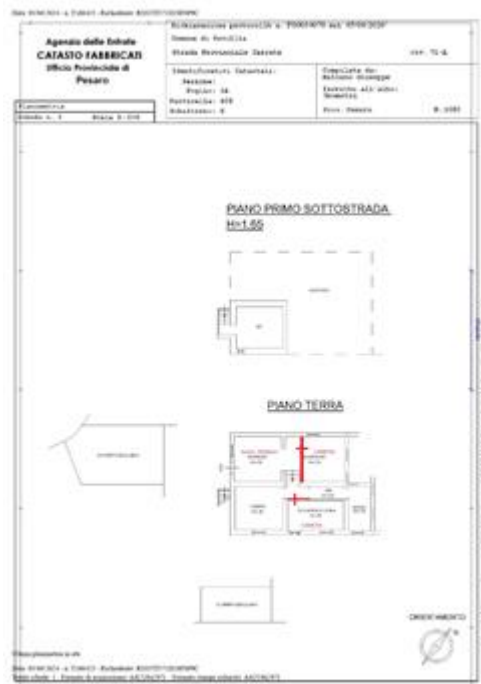
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- nuova variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TAVULLIA STRADA CARRATE 71/A, FRAZIONE PADIGLIONE DI TAVULLIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TAVULLIA Strada Carrate 71/A, frazione Padiglione di Tavullia, della superficie commerciale di **102,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il lotto oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato bifamiliare composto di due piani, da un accessorio indipendente a destinazione autorimessa, da un piccolo locale interrato posto sotto l'area di sedime del fabbricato, e da spazi scoperti annessi catastalmente alle due unità immobiliari descritte. I beni sono ubicati in prossimità di Strada Provinciale Carrate, strada principale che attraversa l'abitato con accesso da quest'ultima tramite viale privato comune all'altra unità immobiliare. Le condizioni manutentive del fabbricato, della unità immobiliare e dell'autorimessa sono appena sufficienti. Per quanto riguarda gli impianti si rileva l'assenza dell' impianto di riscaldamento sostituito da una stufa a pellet, mentre l'acqua calda sanitaria viene prodotta da un classico boiler elettrico. Di scarsa qualità poichè vetusti e fortemente degradati gli infissi esterni costituiti da finestre in legno a vetro singolo e scuroni in legno

L'unità immobiliare avente struttura portante in muratura è stata edificata nel 1950 per circa la metà della sua superficie, nel corso degli anni è stata oggetto di lavori di trasformazione edilizia per sopraelevazione ed ampliamenti che hanno modificato l'immobile fino allo stato attuale.

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

- foglio 34 particella 408 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Strada Carrate 71/A, piano: terra, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.



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 Pesaro e Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale ubicata al piano terra urbanisticamente (come da planimetrie di progetto e catastali) è costituita da un ingresso di circa 14,50 mq, cui segue un locale disimpegno di 18,50 mq entrambi con altezza utile di **2,55 mt**, da quest'ultimo tramite alcuni gradini si accede al soggiorno / pranzo ed alla camera entrambi avente altezza utile di **3,00 mt**, infine e tramite un piccolo corridoio si accede al bagno. Sotto l'area di sedime dell'appartamento esiste, ed è parte del lotto di stima, un piccolo locale completamente interrato avente altezza utile di 1,65 mt e superficie di circa 13,00 mq accessibile esternamente tramite gradini.

Alla data del sopralluogo le destinazioni d'uso all'interno dei singoli locali risultavano diverse da quanto appena descritto. L'ingresso è stato destinato a zona soggiorno /pranzo con presenza di angolo cottura, il successivo locale disimpegno invece è stato adibito a camera tramite la realizzazione di una parete in cartongesso, mentre il locale a destinazione soggiorno-pranzo è utilizzato come camera da letto.

Come anticipato, le condizioni manutentive della unità immobiliare sono appena sufficienti per l'utilizzo, la pavimentazione e in piastrelle ceramicate, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e scuroni in legno entrambi in pessime condizioni. Relativamente agli impianti, la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico, mentre il riscaldamento avviene tramite una stufa a pellet posizionata in una zona centrale della unità immobiliare. Non si rilevano danni visibili o segni di infiltrazioni d'acqua dalle pareti e soffitto, ma esclusivamente alcuni segni di umidità di risalita appena al di sopra dei battiscopa.

Anche l'accessorio esterno a destinazione autorimessa presenta un utilizzo diverso dalla sua destinazione urbanistica. Sul retro della saracinesca è stata realizzata una parete dotata di porta, finalizzata a creare sul retro una camera da letto, inoltre attraverso una apertura realizzata sulla parete perimetrale del retro ci si è collegati ad un altro locale in muratura avente medesima larghezza che da ricerche urbanistiche non risulta essere stato oggetto di rilascio di titolo edilizio.

Riguardo alla descrizione degli scoperti pertinenziali, come anticipato, alcuni sono annessi catastalmente al subalterno dell'autorimessa ed altri al subalterno dell'appartamento. Con riferimento a quello annesso alla particella catastale dell'autorimessa, e posto alle spalle di essa avente superficie di circa 150 mq, risulta allo stato completamente adibito a ricovero di animali di bassa corte mediante la edificazione di numerose strutture in legno di diverse dimensioni, quali tettoie con copertura in lamiera e recintate mediante reti metalliche estese per la quasi totalità della superficie dello scoperto, con le conseguenziali problematiche sotto il profilo sanitario, quantomeno riferito alla presenza e/o concentrazione di odori molesti e riguardo la pulizia delle strutture per gli animali. Gli scoperti annessi alla particella catastale dell'appartamento consistono in uno spazio di circa 40 mq coperto da una struttura in metallo e rete verde da cantiere e utilizzato come gazebo a servizio dell'abitazione, ed in un ulteriore spazio completamente scoperto avente estensione di circa 18 mq.

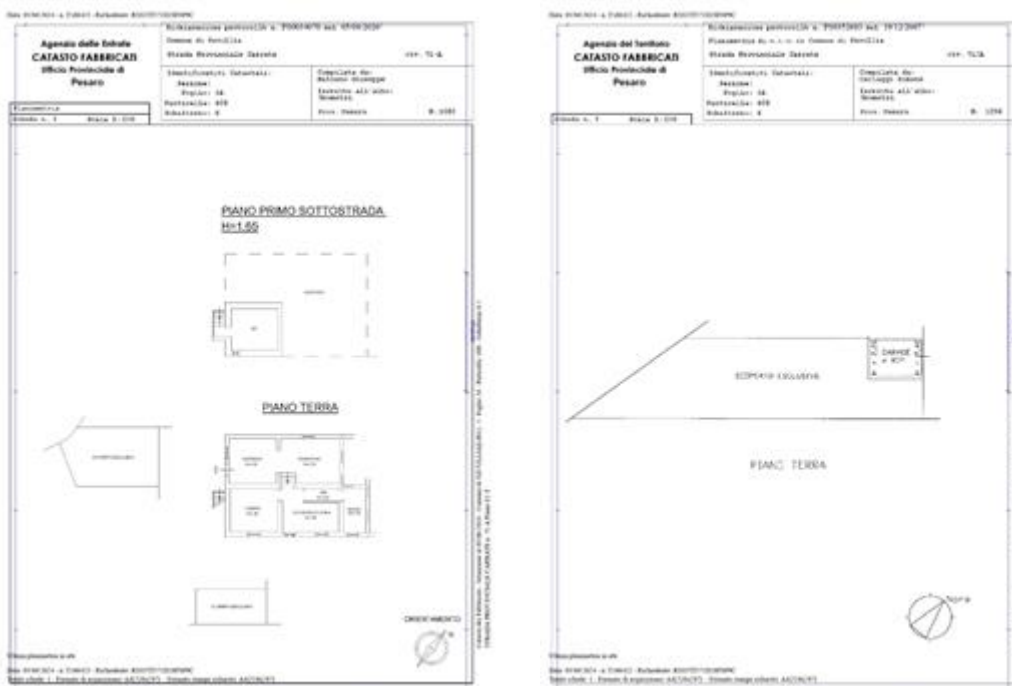


CONSISTENZA:

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	93,50	x	100 %	=	93,50
LOCALE INTERRATO	18,00	x	20 %	=	3,60
SCOPERTO	38,00	x	10 %	=	3,80
SCOPERTO	18,50	x	10 %	=	1,85
Totale:	168,00				102,75



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 408 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Strada Carrate 71/A, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione		consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA		15,50	x	50 %	=	7,75
SCOPERTO	PERTINENZIALE	140,00	x	3 %	=	4,20
AUTORIMESSA						
SCOPERTO	PERTINENZIALE	15,50	x	10 %	=	1,55
AUTORIMESSA						
Totale:		171,00				13,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino F.i.a.i.p. (27/08/2024)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 900,00

Note: riferito ad un immobile avente caratteristiche strutturali, manutentive ed impiantistiche analoghe all'immobile oggetto di stima

Borsino immobiliare - valori OMI (27/08/2024)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	102,75	x	850,00	=	87.337,50
Valore superficie accessori:	13,50	x	850,00	=	11.475,00
					98.812,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 98.812,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 98.812,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Tavullia, agenzie: Montecchio casa - Pesaro case, osservatori del mercato immobiliare borsino immobiliare - osservatorio dei mercati immobiliari - offerte di vendita sul mercato

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	102,75	13,50	98.812,50	98.812,50
				98.812,50 €	98.812,50 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 4.940,63
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.571,88

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 8.657,19
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:	€. 77.914,69

data 28/08/2024

il tecnico incaricato
Antonio Orassi