



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 103/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV Srl

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Alberto Campagna**

CF: CMLPRT71T25G479S

con studio in PESARO (PU) V. GIOLITTI 159

telefono: 0721455612

email: studio.campagna@alice.it

PEC: alberto.campagna@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a FANO Via della Tombaccia 86, della superficie commerciale di **177,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è ubicato in Comune di Fano Via Tombaccia 86, Loc.Tombaccia, nei pressi di Madonna del Ponte. Sorge nel centro abitato compreso tra Fano e Torrette di Fano e dista circa 5 km dal centro di Fano. La zona comprende immobili prevalentemente destinati ad uso residenziale, anche se sono presenti alcuni insediamenti artigianali/industriali, come dirimpetto all'immobile in oggetto.

Molte abitazioni della zona sono della tipologia a schiera cielo/terra o case abbinate, sono presenti anche diversi fabbricati plurifamiliari con massimo 3 piani fuori terra. Tutte le infrastrutture ed i servizi di quartiere sono disponibili entro qualche chilometro di distanza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 297. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 145 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 328,98 Euro, indirizzo catastale: Via della Tombaccia n.86, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Successione, acquisto, riunione usufrutto

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>177,02 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>€. 92.150,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.192,50</b>
Data della valutazione:	<b>13/03/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'abitazione risulta occupata dal debitore come da stato di famiglia.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NOTA per Iscrizione di Ipoteca:

" \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 2/6 di piena proprietà e 4/6 di nuda proprietà;  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 4/6 di usufrutto - terzo datore."

#### **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 10/11/2009 a firma di Notaio Colangeli - Fano ai nn. 69157/29668 di repertorio, iscritta il 13/11/2009 a Pesaro ai nn. 3967/15295, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 384.000,00.

Importo capitale: 192.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2023 ai nn. 1142 di repertorio, trascritta il 20/07/2023 a Pesaro ai nn. 6350/8802, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso Tribunale di Pesaro

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>€. 0,00</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 4/6 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita, con

atto stipulato il 02/04/1997 a firma di Notaio De Martino - FANO ai nn. 89069 di repertorio, trascritto il 21/04/1997 a Pesaro ai nn. 2455/3595.

Quota di 4/6 di nuda proprietà acquistata dal signor \*\*\*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 di piena proprietà, in forza di Denuncia di Successione, registrato il 13/01/1995 a Pesaro ai nn. 73 vol.361, trascritto il 28/03/1995 a Pesaro ai nn. 2079/3109.

In morte di \*\*\*\*\* deceduta in data 24/03/1993

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/04/1997 a firma di Notaio De Martino - FANO ai nn. 89069 di repertorio, trascritto il 21/04/1997 a Pesaro ai nn. 2455/3595.

Quota di 1/6 di piena proprietà acquistata dalla signora \*\*\*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6, in forza di RIUNIONE DI USUFRUTTO (dal 21/11/2020).

Riunione di usufrutto alla nuda proprietà in morte del signor \*\*\*\*\* Voltura catastale n. 1527.1/2021 - Pratica n. PS0014622 in atti dal 06/04/2021.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Fabbricato costruito in data antecedente al 01/09/1967, come da Ortofoto disponibile sul Sito del Comune di Fano

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

Concessione Edilizia - Condono N. **1985\_2472**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione manufatti sul retro del fabbricato ad uso ripostiglio e garage e chiusura di ingresso al piano terra con veranda in alluminio e vetro, rilasciata il 20/03/1997 con il n. 2477/C di protocollo.

Condono Edilizio Richiesto ai sensi della Legge 47/1985

Autorizzazione Edilizia N. **1999\_0360**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di locali accessori condonati, rilasciata il 12/04/1999 con il n. 360/99 di protocollo.

Depositato Certificato di Collaudo Strutturale in data 15/02/2001 alla Denuncia n.0430/00 COD.NIJ

Autorizzazione Edilizia N. **1995\_0678**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Installazione pergolato, rilasciata il 11/07/1995 con il n. 678/95 di protocollo

DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA' N. **1997/0883**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne in un fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 06/06/1997 con il n. 883/97 di protocollo.

Presentata Denuncia per Opere Strutturali al n. 1802/97 cod.NIYL

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2.2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.29 NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza capanni in legno da demolire, copertura del pergolato sul retro

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri di rimozione e smaltimento : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



*Rimozione copertura pergola*



*Rimozione capanni in legno*

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna in difformità alla DIA presentata, per unione zona pranzo e soggiorno, per accesso Wc al piano terra e per mancata realizzazione spogliatoio al piano primo

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia in sanatoria per opere interne (comprensiva di bolli, diritti e sanzioni): €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



*Unione zona pranzo e soggiorno*



*accesso Wc al piano terra*

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Maggior altezza degli accessori esterni, a seguito della

ristrutturazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche per redazione pratica (compresi diritti ed oneri fiscali): €5.100,00
- Sanzione a titolo di Fiscalizzazione: €15.000,00

Sarà possibile mantenere le maggiori altezze con applicazione dell'Art.34 della Legge 47/1985 previo pagamento degli oneri per la fiscalizzazione.



*Maggior altezza degli accessori esterni*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, indicazione aperture chiuse, diversa sagoma degli accessori esterni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di Tipo Mappale e successiva presentazione di Denuncia di Variazione,

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione Tipo Mappale (comprensivo di Spese tecniche ed oneri vari): €1.900,00
- Redazione di Variazione Catastale (comprensivo di Spese tecniche ed oneri vari): €1.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FANO VIA DELLA TOMBACCIA 86

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FANO Via della Tombaccia 86, della superficie commerciale di **177,02** mq per la

quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è ubicato in Comune di Fano Via Tombaccia 86, Loc.Tombaccia, nei pressi di Madonna del Ponte. Sorge nel centro abitato compreso tra Fano e Torrette di Fano e dista circa 5 km dal centro di Fano. La zona comprende immobili prevalentemente destinati ad uso residenziale, anche se sono presenti alcuni insediamenti artigianali/industriali, come dirimpetto all'immobile in oggetto.

Molte abitazioni della zona sono della tipologia a schiera cielo/terra o case abbinate, sono presenti anche diversi fabbricati plurifamiliari con massimo 3 piani fuori terra. Tutte le infrastrutture ed i servizi di quartiere sono disponibili entro qualche chilometro di distanza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 297. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 145 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 328,98 Euro, indirizzo catastale: Via della Tombaccia n.86, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Successione, acquisto, riunione usufrutto

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Fano - Marotta). Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero edificio ha una struttura portante in muratura con solai piani in latero cemento, l'esterno si presenta con pareti intonacate e tinteggiate; la copertura è del tipo a padiglione con manto in tegole di laterizio; le scossaline ed i pluviali sono in rame; le finestre hanno il sistema d'oscuramento con serrandine e sono dotate di doppio infisso esterno in alluminio; il parapetto del terrazzino sul fronte è in colonnine e corrimano di cemento.

Le condizioni di manutenzione generale esterne sono appena sufficienti.

L'abitazione ha accesso dal fronte al piano terra ed è dotata di vano scala esclusivo interno.

E' disposta su due piani, al piano terra è dislocata la zona giorno con disimpegno d'ingresso, ampio locale pranzo soggiorno e piccolo angolo cottura con accesso dall'esterno sul retro, nel sottoscala è stato ricavato un wc.

Al piano primo è ubicata la zona notte, raggiungibile mediante la scala verticale interna, composta da due camere da letto, un ripostiglio ed un servizio igienico, completa il tutto un piccolo terrazzo a livello sul fronte.

Al momento del sopralluogo l'appartamento ha pavimentazione in monocottura in tutti i locali del piano terra e primo, tranne le due camere da letto che hanno pavimento in graniglia, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i servizi igienici e cucina hanno rivestimenti in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato e le finestre sono in legno con vetrocamera.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con corpi riscaldanti in alluminio e caldaia murale ubicata all'esterno al piano terra sul retro, alimentata a gas metano, che funziona anche per

la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è adeguato all'uso abitativo.

La proprietà si completa di uno scoperto esclusivo perimetrale su cui insistono una tettoia in legno oltre a locali accessori.

Tali locali accessori sono stati ristrutturati nel 1999 con la realizzazione di una struttura in cemento armato e solaio di copertura in pannelli di lamiera coibentata. Tali accessori sono composti da un locale ripostiglio ed un locale autorimessa, i pavimenti interni sono tutti in battuto di cemento, le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Tutte le aperture, comprese quelle carrabili, sono dotate di infissi in alluminio. E' ancora esistente una piccola porzione originaria degli accessori condonati, con struttura precaria in legno.

#### 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
Abitazione	132,10	x	100 %	=	132,10
Balcone	1,90	x	50 %	=	0,95
Pergolato	12,00	x	25 %	=	3,00
Autorimessa e Accessori	43,30	x	33 %	=	14,29
Scoperto Esclusivo	266,80	x	10 %	=	26,68
<b>Totale:</b>	<b>456,10</b>				<b>177,02</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata con il Market Comparison Approach (MCA), per una migliore esposizione dei calcoli e delle valutazioni si allega l'apposito elaborato 00\_MCA 103-2023.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120.000,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 120.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 120.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è il Market Comparison Approach come indicato dagli International Valuation Standards.



Sono stati verificati i prezzi delle vendite effettuate nella stessa zona e per lo stesso segmento di mercato, ricavando i dati dalla Conservatoria dei RR.II. di Pesaro; è stato verificato lo stato delle compravendite presso gli operatori della zona; è stata riscontrata la variazione dei prezzi della zona negli ultimi anni mediante l'Osservatorio Mercato Immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Fano, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fano, agenzie: Domea Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMV

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	177,02	0,00	120.000,00	120.000,00
				<b>120.000,00 €</b>	<b>120.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 27.850,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.150,00**

**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: **€. 4.607,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 350,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.192,50**

data 13/03/2024

il tecnico incaricato  
Alberto Campagna