



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 110/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

---

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. LORENZO PINI

CUSTODE:

Dott. BURESTA FRANCESCO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Marco Dominici**

CF:DMNMRC71P28G479Q

con studio in PESARO (PU) VIA RAVENNA 22

telefono: 07211651561

fax: 07211651561

email: geom.marcodominici@tiscali.it

PEC: marco.dominici@geopec.it

tecnico incaricato: Marco Dominici

Pagina 1 di 10



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a TAVULLIA Strada Casella 24, frazione Padiglione, della superficie commerciale di **95,95** mq per la quota di:

- 70/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 30/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra, inserita in un fabbricato comprendente sotto forma di condominio n°5 unità immobiliari. Il fabbricato si trova ubicato in una zona di completamento, attualmente ultimata sita in una frazione del Comune di Tavullia (Padiglione).

Si tratta di una zona residenziale costituita da edifici nuovi, ben strutturata dal punto di vista urbanistico, dotata di tutti i servizi primari e secondari, in zona tranquilla di tipo signorile con grandi spazi verdi.

La zona anche se periferica e decentrata è ben inserita nella viabilità principale che la collega al capoluogo, alla zona di Montecchio e all'entroterra.

L'unità immobiliare ubicata al piano terra, risalente ai primi anni 2000 è così composta:

ingresso indipendente, soggiorno passante con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera singola e bagno. L'alloggio è dotato di autorimessa al piano seminterrato con accesso esterno; in questo piano è presente anche un piccolo bagno di servizio con relativo disimpegno/ripostiglio.

L'alloggio ha anche un piccolo scoperto esclusivo in corrispondenza dell'accesso su Strada Casella.

L'edificio è pressoché nuovo, infatti è stato costruito nei primi anni 2000 con concessione edilizia n. 48/2003 del 23.05.2003, variante/D.I.A. n. 520/2004 del 21.09.2004 presentata a nome di S.A.P. Immobiliare srl.

È stato rilasciato regolare certificato di agibilità in data 21.02.2005, prot. n. 764 ( vedi allegato).

Le finiture dell'alloggio sono di buona qualità. La dotazione di impianti è completa. L'alloggio è abitato e ben conservato. L'edificio nel complesso ha struttura in cemento armato antisismica ed è ben isolato dal punto di vista termico e acustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di mt. 2,70, il piano seminterrato ha altezza di mt. 2,45.

Per quanto riguarda la legittimità urbanistica sono state rilevate piccole modifiche distributive e dimensionali, la presenza di un bagno di servizio al piano seminterrato e la presenza di una piccola scala di raccordo tra il piano strada e lo scoperto esclusivo. Tali modifiche rispetto al progetto approvato rendono necessario un progetto di sanatoria per la completa legittimazione dell'immobile. Andrà variata e aggiornata anche la planimetria catastale. I costi per la pratica di sanatoria sono stati dedotti dal valore di stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e terra, ha un'altezza interna di 2,70 PT e 2,45 PS1 .Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 372 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Strada Casella, 24, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita  
Coerenze: confina con: sub. 1, sub. 3, sub. 5, sub. 7, sub. 8



- foglio 34 particella 372 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 62,18 Euro, indirizzo catastale: Strada Casella, snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita  
Coerenze: confina con il sub. 2, il sub. 7, il sub. 8, il sub. 10 e con il sub. 11.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>95,95 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>€ 120.335,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 120.335,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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, registrata il 05/01/2005 a Pesaro e Urbino ai nn. Rg. n. 165 - Rp. n. 44, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 258.000,00.

Importo capitale: € 129.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni



*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 14/04/2023 a Ancona (AN) ai nn. Rg. n. 4531 - Rp. n. 3255, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, registrata il 08/08/2023 a Pesaro e Urbino ai nn. Rg. n. 9855 - Rp. n. 7046, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

*4.2.3. Altre trascrizioni:*

oneri reali, registrata il 05/01/2005 a PESARO E URBINO ai nn. Rg. n. 154 - Rp. n. 114, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto tra vivi

*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 70/100, in forza di atto di compravendita (dal 06/01/2005), registrato il 06/01/2005 a Pesaro ai nn. Rg. n. 154 - Rp. n. 114

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 30/100, in forza di atto di compravendita (dal 06/01/2005), registrato il 06/01/2005 a Pesaro ai nn. Rg. n. 154 - Rp. n. 114

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **48/2003** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 24/06/2006 con il n. 48/2003 di protocollo

D.I.A. N. **530/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in corso d'opera alla concessione edilizia 48/2003, rilasciata il 25/09/2004 con il n. 530/2004 di protocollo, agibilità del 27/01/2005 con il n. 184/2005 di protocollo



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole modifiche distributive e dimensionali, la presenza di un bagno di servizio al piano seminterrato e la presenza di una piccola scala di raccordo tra il piano strada e lo scoperto esclusivo.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole modifiche distributive e dimensionali, la presenza di un bagno di servizio al piano seminterrato e la presenza di una piccola scala di raccordo tra il piano strada e lo scoperto esclusivo.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica urbanistica: €3.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

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

BENI IN TAVULLIA STRADA CASELLA 24, FRAZIONE PADIGLIONE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TAVULLIA Strada Casella 24, frazione Padiglione, della superficie commerciale di **95,95** mq per la quota di:

- 70/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 30/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra, inserita in un fabbricato comprendente sotto forma di condominio n°5 unità immobiliari. Il fabbricato si trova ubicato in una zona di completamento, attualmente ultimata sita in una frazione del Comune di Tavullia (Padiglione).



Si tratta di una zona residenziale costituita da edifici nuovi, ben strutturata dal punto di vista urbanistico, dotata di tutti i servizi primari e secondari, in zona tranquilla di tipo signorile con grandi spazi verdi.

La zona anche se periferica e decentrata è ben inserita nella viabilità principale che la collega al capoluogo, alla zona di Montecchio e all'entroterra.

L'unità immobiliare ubicata al piano terra, risalente ai primi anni 2000 è così composta:

ingresso indipendente, soggiorno passante con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera singola e bagno. L'alloggio è dotato di autorimessa al piano seminterrato con accesso esterno; in questo piano è presente anche un piccolo bagno di servizio con relativo disimpegno/ripostiglio.

L'alloggio ha anche un piccolo scoperto esclusivo in corrispondenza dell'accesso su Strada Casella.

L'edificio è pressoché nuovo, infatti è stato costruito nei primi anni 2000 con concessione edilizia n. 48/2003 del 23.05.2003, variante/D.I.A. n. 520/2004 del 21.09.2004 presentata a nome di S.A.P. Immobiliare srl.

È stato rilasciato regolare certificato di agibilità in data 21.02.2005, prot. n. 764 (vedi allegato).

Le finiture dell'alloggio sono di buona qualità. La dotazione di impianti è completa. L'alloggio è abitato e ben conservato. L'edificio nel complesso ha struttura in cemento armato antisismica ed è ben isolato dal punto di vista termico e acustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di mt. 2,70, il piano seminterrato ha altezza di mt. 2,45.

Per quanto riguarda la legittimità urbanistica sono state rilevate piccole modifiche distributive e dimensionali, la presenza di un bagno di servizio al piano seminterrato e la presenza di una piccola scala di raccordo tra il piano strada e lo scoperto esclusivo. Tali modifiche rispetto al progetto approvato rendono necessario un progetto di sanatoria per la completa legittimazione dell'immobile. Andrà variata e aggiornata anche la planimetria catastale. I costi per la pratica di sanatoria sono stati dedotti dal valore di stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e terra, ha un'altezza interna di 2,70 PT e 2,45 PS1. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 372 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Strada Casella, 24, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita  
Coerenze: confina con: sub. 1, sub. 3, sub. 5, sub. 7, sub. 8
- foglio 34 particella 372 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 62,18 Euro, indirizzo catastale: Strada Casella, snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita  
Coerenze: confina con il sub. 2, il sub. 7, il sub. 8, il sub. 10 e con il sub. 11.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



*vista ingresso unità immobiliare*



*vista esterna fabbricato*





vista esterna fabbricato



vista esterna fabbricato



vista esterna fabbricato



vista ingresso garage

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Montecchio - Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

SERVIZI

- parco giochi
- campo da calcio
- scuola elementare
- palestra



COLLEGAMENTI

- autostrada distante Km. 15
- autobus distante m. 270
- ferrovia distante Km. 20



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



stato di manutenzione generale:  
servizi:

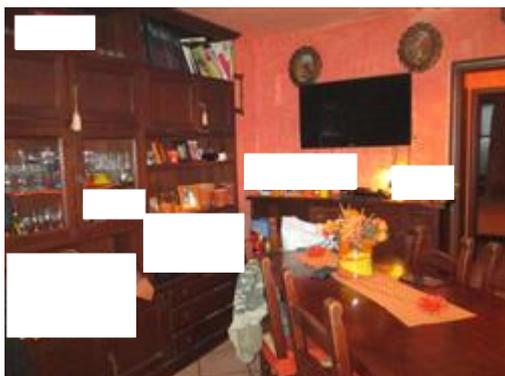
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ubicata al piano terra, di altezza interna mt. 2,70, è così composta: ingresso indipendente, soggiorno passante con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera singola e bagno.

L'alloggio è dotato di autorimessa al piano seminterrato con accesso esterno; in questo piano è presente anche un piccolo bagno di servizio con relativo disimpegno/ripostiglio.

L'alloggio ha anche un piccolo scoperto esclusivo in corrispondenza dell'accesso su Strada Casella.



vista soggiorno unità immobiliare



vista cucina unità immobiliare



vista bagno unità immobiliare



vista camera unità immobiliare



vista camera singola unità immobiliare



vista autorimessa

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	70,25	x	100 %	=	70,25
balcone	5,37	x	30 %	=	1,61
scoperto esclusivo	29,03	x	10 %	=	2,90
autorimessa	32,70	x	50 %	=	16,35
disimpegno	5,62	x	40 %	=	2,25
bagno piano primo sottostrada	6,46	x	40 %	=	2,58
<b>Totale:</b>	<b>149,43</b>				<b>95,95</b>



planimetria appartamento sub. 2



planimetria autorimessa sub. 7

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,95 x 1.300,00 = **124.735,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 124.735,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **124.735,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,95	0,00	124.735,00	124.735,00
				<b>124.735,00 €</b>	<b>124.735,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **4.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **120.335,00**

### 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: € **120.335,00**

data 18/01/2024

il tecnico incaricato  
Marco Dominici

