



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

159/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GROGU SPV SRL RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:
Avv. Valentini Nicolò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

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 159/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa indipendente a SAN LORENZO IN CAMPO Strada Roncaglia Superiore 14, della superficie commerciale di **199,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di stima è costituito da un piccolo fabbricato indipendente circondato da scoperto esclusivo recintato ubicato a circa 1 km dal centro abitato di San Lorenzo in Campo. Il fabbricato è costituito di tre piani: piano seminterrato comprendente un locale autorimessa, un bagno e locali accessori; piano primo accessibile sia da scala esterna sia dal piano terra tramite scala interna costituito da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, angolo cottura, due camere da letto ed un bagno; piano secondo sottotetto, accessibile da scala interna dal piano primo. Sul retro del fabbricato vi sono accessori pertinenziali adibiti a ricovero animali domestici. Lo scoperto è in parte pavimentato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,98. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 136 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Roncaglia n°14, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

A.1 ricovero animali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	199,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,70 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.251,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.638,45
Data della valutazione:	08/03/2024

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, stipulata il 29/09/2004 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. Rep.68102/11489 di repertorio, iscritta il 05/10/2004 ai nn. 15134 Reg. Gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 474.000 ,00.

Importo capitale: € 237.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/03/2010 a firma di Notaio Morico Annunziata in Fano ai nn. REP. 41801/15423 di repertorio, iscritta il 08/03/2010 a Fano ai nn. Reg Gen 2851, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 310.000,00.

Importo capitale: € 155.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/10/2023 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. Rep.1753 di repertorio, trascritta il 03/11/2023 a Pesaro ai nn. Reg. gen. 12902, 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 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/2004), con atto stipulato il 29/09/2004 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. 68101 di repertorio, trascritto il 05/10/2004 a Pesaro ai nn. 15134 Reg Gen.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/2004), con atto stipulato il 29/09/2004 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. 68101 di repertorio di repertorio, trascritto il 05/10/2004 a Pesaro ai nn. 15134 Reg Gen.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 29/09/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 29/09/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **45/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 24/05/1967, agibilità **non ancora rilasciata**. Si segnala che è presente il certificato di agibilità nei fascicoli edilizi, riportante la data di sopralluogo da parte dell' U.T. per l'immobile. Tuttavia il certificato non risulta timbrato e firmato dall'allora dirigente dell'Uff. Urbanistica e mancante di protocollo di rilascio. A seguito di richiesta di parere sulla validità del certificato di agibilità con il Dirigente dello Sportello Unico Edilizia, si ritiene che l'agibilità per l'immobile risulta non rilasciata.

Concessione edilizia N. **2347/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento balcone sul fronte del fabbricato , rilasciata il 04/10/1988 con il n. 5414 di protocollo

Concessione edilizia N. **2820/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla concessione edilizia n°2347, rilasciata il 20/11/1991 con il n. 6316 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **232/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un accessorio per ricovero animali domestici ed altro; ampliamento dei locali accessori al piano seminterrato, diversa distribuzione degli spazi interni, e modifica delle aperture interne ed esterne, presentata il 30/04/1986 con il n. 2347 di protocollo, rilasciata il 27/01/1998

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA



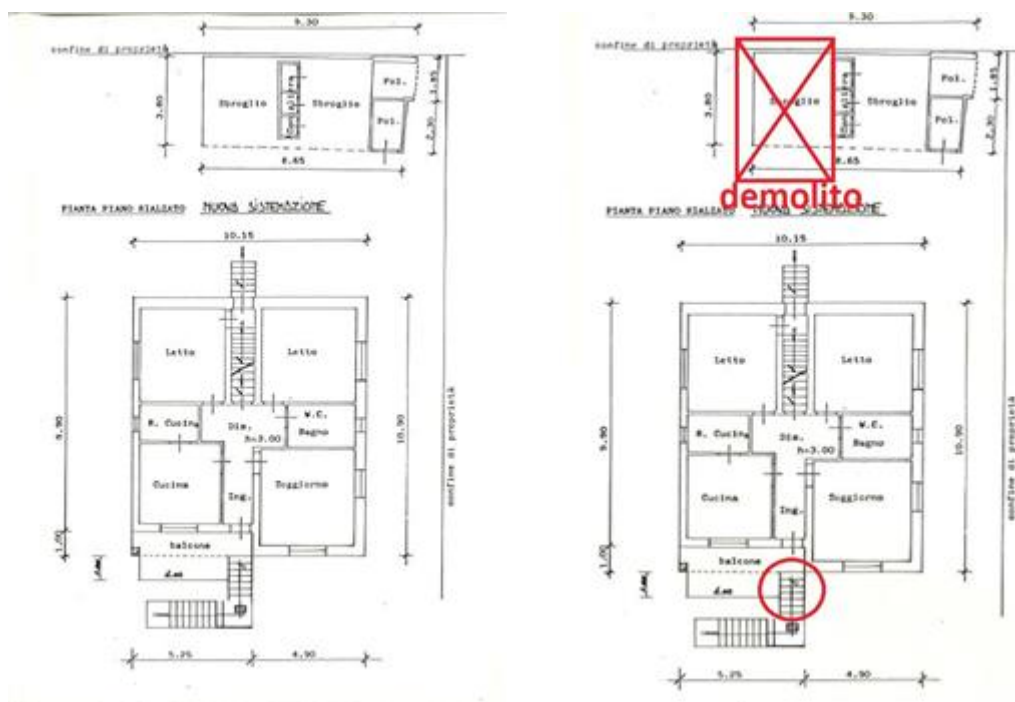
Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rilevano difformità sia per il fabbricato che per gli accessori posti sul retro del fabbricato. Per il piano primo, si segnala l'ampliamento della superficie non residenziale (balcone su fronte del fabbricato) a scapito della scala esterna di accesso al piano primo residenziale che risulta più corta. Per gli accessori posti sul retro del fabbricato risulta demolita una porzione di tettoia riportata negli elaborati grafici del condono. Relativamente al piano seminterrato pur senza opere murarie in difformità dallo stato legittimo, si rileva l'uso del locale autorimessa come zona giorno "residenziale", e l'uso del locale dispensa a cucina. Ciò rileva una difformità ai fini della destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato per la cui regolarizzazione occorre rimuovere il mobilio e la cucina di predetti locali (normativa di riferimento: DPR 380/2001) Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione del mobilio residenziale, redazione di pratica edilizia in sanatoria sia per la scala, sia per il vano accessorio demolito

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica S.C.I.A. in sanatoria per aumento di superficie non residenziale. e per demolizione del vano accessorio a tettoia sul retro del fabbricato: €1.500,00
- sanzione amministrativa: €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: riduzione della superficie catastale per demolizione del vano accessorio a tettoia in continuità con gli accessori posti sul retro del fabbricato. Esatta rappresentazione grafica della scala esterna di accesso all'appartamento al piano primo.

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

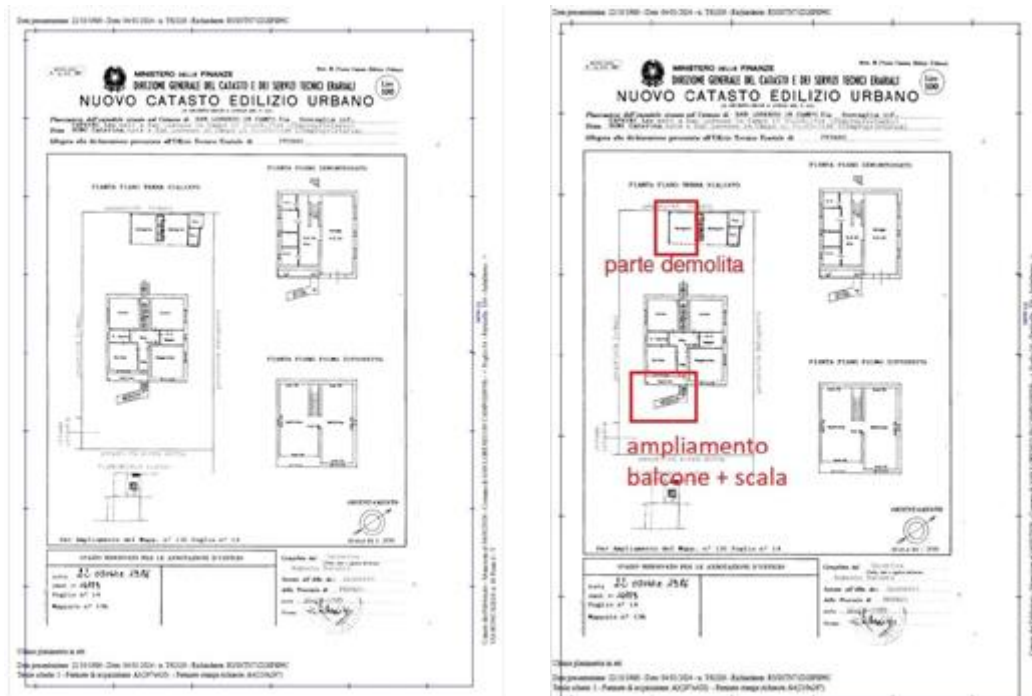
Costi di regolarizzazione:

- presentazione di nuova variazione catastale sia per esatta rappresentazione della scala e sterna e del balcone riguardante fabbricato, sia per gli accessori relativamente alla demolizione della

porzione di essi: € 700,00

- presentazione di tipo mappale per demolizione della porzione di accessori: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN LORENZO IN CAMPO STRADA RONCAGLIA SUPERIORE 14

CASA INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

casa indipendente a SAN LORENZO IN CAMPO Strada Roncaglia Superiore 14, della superficie commerciale di **199,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di stima è costituito da un piccolo fabbricato indipendente circondato da scoperto esclusivo recintato ubicato a circa 1 km dal centro abitato di San Lorenzo in Campo. Il fabbricato è costituito di tre piani: piano seminterrato comprendente un locale autorimessa, un bagno e locali accessori; piano primo accessibile sia da scala esterna sia dal piano terra tramite scala interna costituito da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, angolo cottura, due camere da letto ed un bagno; piano secondo sottotetto, accessibile da scala interna dal piano primo. Sul retro del fabbricato vi sono accessori pertinenziali adibiti a ricovero animali domestici. Lo scoperto è in parte pavimentato.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,98. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 136 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Roncaglia n°14, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



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 Comune di Fano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 150 mt

al di sopra della media 



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto oggetto di stima è costituito da un piccolo fabbricato indipendente circondato da scoperto esclusivo ubicato a circa 1 km dal centro abitato di San Lorenzo in Campo è compreso in un piccolo nucleo abitato. Il fabbricato è costituito di tre piani, ognuno di circa 100 mq lordi e si divide in: piano seminterrato comprendente un locale autorimessa, un bagno e locali accessori; piano primo accessibile sia da scala esterna sia dal piano terra tramite scala interna, costituito da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, angolo cottura, due camere da letto ed un bagno; piano secondo sottotetto, accessibile da scala interna dal piano primo. Le finiture del fabbricato risultano discrete, si riscontrano alcune criticità relative a infiltrazioni d'acqua presenti in alcuni locali del piano residenziale, ed anche la presenza di macchie circostanziate di muffa e umidità dovuta principalmente a ponti termici presenti in alcuni ambienti in prossimità dei nodi tra solaio e parete esterna. Riguardo agli impianti, il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono garantiti dalla presenza di un tradizionale impianto con caldaia a metano. Gli infissi esterni, datati e risalenti agli anni 80 - 90 sono del tipo doppio, ovvero, infisso interno in legno con vetro singolo accoppiato ad un infisso esterno in alluminio anch'esso con vetro singolo. La pavimentazione interna è in quadroni di marmo al piano residenziale, mentre è con piastrelle in ceramica sia al piano seminterrato che nel sottotetto. In generale le finiture sono discrete, occorrono puntuali interventi di manutenzione e ripristino al fine di riportare l'immobile in buone condizioni. Sono presenti sul retro del fabbricato degli accessori condonati adibiti a ricovero animali domestici, nello specifico: una tettoia in lamiera e due box in muratura alti circa 1,5 mt. Si segnala che una porzione di tettoia condonata adiacente a quella esistente risulta demolita. Relativamente allo scoperto precedentemente citato, esso è pavimentato nella parte prospiciente l'ingresso, ed è a giardino al contorno e sul retro del fabbricato. Infine, l'intera proprietà è recintata con una classica rete a maglie metalliche con ingresso tramite cancello metallico.





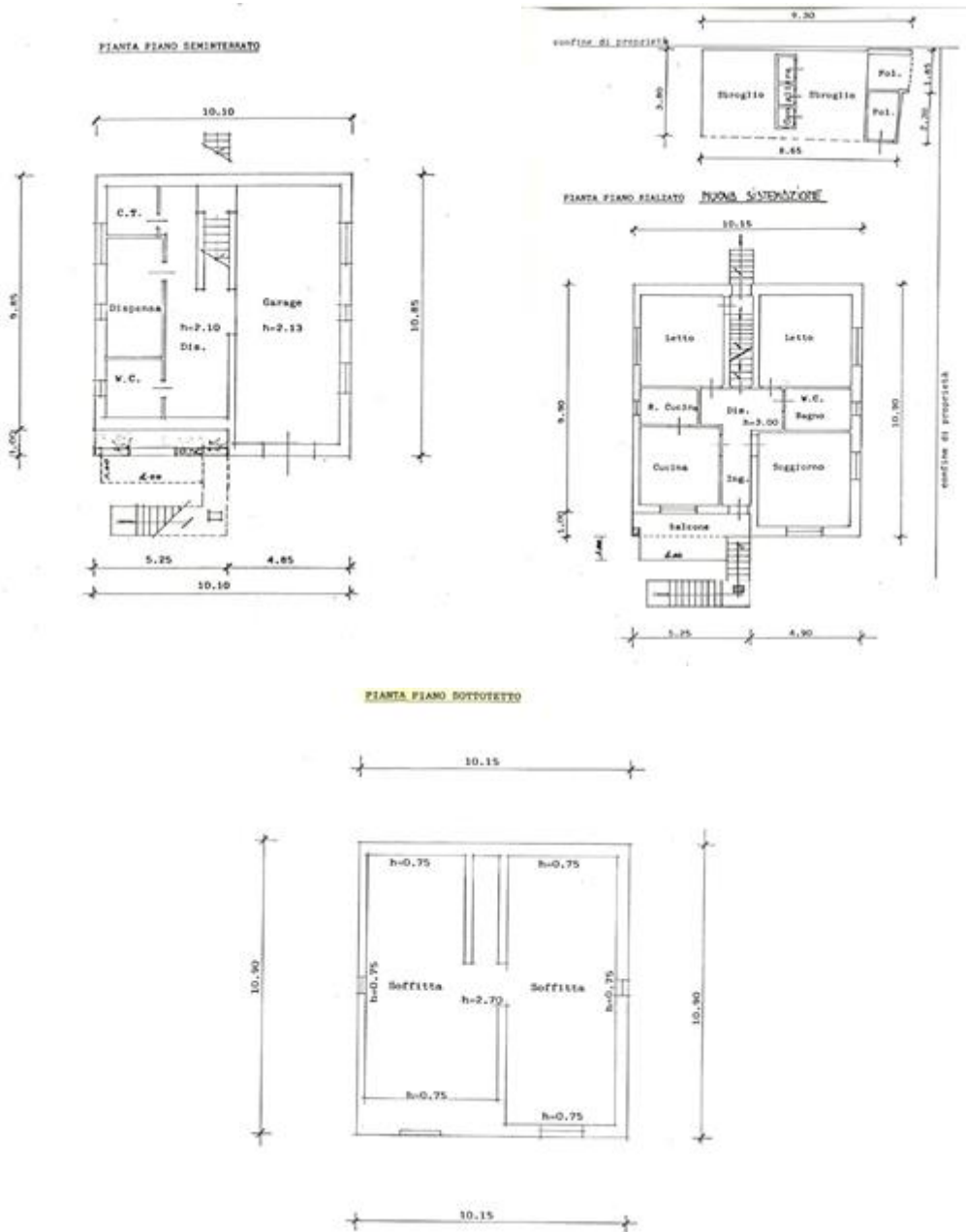
CONSISTENZA:

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
Autorimessa - P. seminterrato	50,68	x	50 %	=	25,34
Vani accessori - P.seminterrato	48,00	x	40 %	=	19,20
Appartamento P.1°	105,86	x	100 %	=	105,86
Balcone P. 1°	11,25	x	30 %	=	3,38
Sottotetto P 2°	100,00	x	30 %	=	30,00
Scoperto	105,86	x	10 %	=	10,59
Scoperto	252,00	x	2 %	=	5,04
Totale:	673,65				199,40





ACCESSORI:
ricovero animali.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Tettoia in lamiera	15,00	x	20 %	=	3,00
Box in muratura	7,00	x	10 %	=	0,70
Totale:	22,00				3,70





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Immobiliare Casamia (04/03/2024)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 1.000,00

Agenzia Immobiliare Tombolesi

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	199,40	x	600,00	=	119.640,00
Valore superficie accessori:	3,70	x	600,00	=	2.220,00
					121.860,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 121.860,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 121.860,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di San Lorenzo in campo, agenzie: Casamia - Tombolesi, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio - Valori OMI - Borsino 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	casa indipendente	199,40	3,70	121.860,00	121.860,00
				121.860,00 €	121.860,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 6.093,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.516,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.251,00

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:	€. 5.612,55
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:	€. 106.638,45

data 08/03/2024

il tecnico incaricato
Antonio Orassi

