

# Tribunale di Pesaro

Ufficio del Giudice Unico – sede Centrale

Ufficio esecuzioni immobiliari

G.E. dott. Lorenzo Pini

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2023

*Esecutato*



*Creditore ricorrente*

Banco Marchigiano Credito Cooperativo

*Creditori altri:*

## Perizia C.T.U.

*Esperto incaricato*

Arch. Massimo Brigidi

**Autorità Giudiziaria**

Tribunale Civile di Pesaro - G.E. dott. Lorenzo Pini

Esecuzione immobiliare 145/2023

**Esecutato**

Sig. 

**Creditore procedente**

BANCO MARCHIGIANO CREDITO COOPERATIVO, già BANCA SUASA, Civitanova Marche (MC) Viale Matteotti n. 8, P.Iva 00096960430, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. SANDRO PALOMBINI, C.F. PLM SDR 63C15 C770I, rappresentata e difesa dall'Avv. EMANUELE PANTALEONI, C.F. PNT MNL 57H01 F135B, [emanuelepantaleoni@pec.ordineavvocatipesaro.it](mailto:emanuelepantaleoni@pec.ordineavvocatipesaro.it)

**Creditori altri:**

Pesaro, 13 marzo 2024

Il sottoscritto Massimo Brigidi Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pesaro e Urbino al n° 331 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pesaro, si pregia di rassegnare la presenta relazione in ordine ai quesiti formulategli dall'Ill.mo Sig. G.E. in occasione dell'udienza in data 06.11.2023, così come da incarico conferito in data 15.11.2023.

Con osservanza.

Il CTU arch. Massimo Brigidi

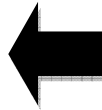
Arch. Massimo Brigidi

Via Giusti 15, 61121 Pesaro T/F 0721 34997

[massimo.brigidi@archiworldpec.it](mailto:massimo.brigidi@archiworldpec.it)

## SINTESI DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Lotto 1 = **40.000 euro**



---

### DATI ESECUTATO

Sig. [REDACTED]

Stato Civile	coniugato
Regime patrimoniale	separazione dei beni
Proprietà	100%
Dimorante	all'estero per lavoro

### DATI IMMOBILE

L'immobile è una porzione (terra/cielo) della cortina edilizia continua che costituisce l'abitato perimetrale, entro le mura antiche, del Borgo di Sant'Andrea di Suasa. La vista panoramica è di notevole impatto scenico con un ampio e profondo campo visivo su tutto il quadrante est/ovest. L'accesso avviene per il tramite di strada carrabile solo per mezzi di minuta dimensione. A fianco dell'edificio è comunque presente uno dei pochi vicoli che connettono con la strada pubblica del circuito urbano del borgo, presso cui ci sono anche presenti degli ambiti di parcheggio. L'immobile non presenta pregi architettonici e le dimensioni appartengono all'edilizia minore, con volumi piccoli a tratti angusti. Strutturalmente la porzione di inserisce all'interno di un complesso edilizio ottocentesco più ampio il cui fronte principale è opposto a quello d'ingresso all'unità. Il tutto è identificato catastalmente nel Comune di Mondavio al:

Foglio 27 , mappale 160 sub 1, Categoria A/4, classe 2, consistenza di 2,5 vani e rendita di 63,27 euro

Edificazione stabile	ante 1967
Autorizzazione	non presente
Accatastamento	del 10.10.2000 prot. 114799
Abitabilità	non presente
PRG vigente	Piano particolareggiato del centro storico
Ristrutturazione	
Autorizzazione	
Abitabilità	non presente
Oneri condominiali	non presenti
Dimensioni	58.08 mq totali di cui 19.36 mq per ogni piano

## **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Non è possibile procedere ad alcuna suddivisione, pertanto si riconosce un unico lotto: LOTTO 1

## **STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

L'esecutato ha dichiarato la propria dimora presso l'immobile ma ha residenza in altro luogo e durante il sopralluogo i locali sono apparsi palesamente non in uso. Inoltre ha contestualmente dichiarato di dimorare per lavoro all'estero.

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA**

### **ISCRIZIONI**

#### **ipoteca volontaria attiva,**

stipulata il 24/07/2015

a firma di Morico

ai nn. 50799/22341 di repertorio,

registrata il 28/07/2015

a Pesaro ai nn. 7410,

a favore di Banca Suasa - società cooperativa,

contro [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di mutuo

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 62288,40.

Durata ipoteca: 15

### **PIGNORAMENTI**

#### **pignoramento**

registrata il 10/07/2023

a Tribunale di Pesaro

ai nn. 1054,

a favore di BANCO MARCHIGIANO CREDITO COOPERATIVO

contro [REDACTED]

#### **pignoramento**

registrata il 04/10/2023

a Pesaro

ai nn. 1681

a favore di BANCO MARCHIGIANO CREDITO COOPERATIVO

contro [REDACTED]

## **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **ATTUALE PROPRIETARIO**

[REDACTED]

per la quota di 1/1

in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO TRIBUNALE DI PESARO (dal 08/01/2009)

registrato il 08/01/2009

a PESARO

ai nn. 10/9

trascritto il 02/02/2009

a PESARO

ai nn. 696

#### PRECEDENTI PROPRIETARI

██████████  
per la quota di 1/1,  
in forza di COMPRAVENDITA (dal 20/11/2000 fino al 08/01/2009)  
con atto stipulato il 20/11/2000  
a firma di PAOLO CIOCCIA  
ai nn. 68914 di repertorio  
trascritto il 04/12/2000  
a PESARO  
ai nn. 8658

#### PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

L'unica pratica edilizia risultata presso gli uffici del servizio edilizia di Mondavio è la C.E. 1169 del 30.10.1980.

#### ACCERTAMENTI DI CORRISPONDENZA E/O CONFORMITA'

La pratica di cui sopra pare non aver avuto seguito in quanto la conformazione dello stato di fatto è decisamente difforme non solo nel carattere distributivo ma anche, in riferimento al posizionamento dei solai, a livello strutturale. Lo stato di fatto è più attinente ad uno stato remoto anche se non originario in quanto i solai sono in latero-cemento. Non essendo presente un attestato di fine lavori e/o di agibilità della CE 1169/1980, che possa connotare lo stato di fatto come difforme da quello autorizzato, il riferimento di legittimità si attesta sull'accatastamento che risulta conforme allo stato di fatto.

#### UBICAZIONE URBANA

Centro storico

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

Residenziale

#### ZONE LIMITROFE

Agricola

#### IMPORTANTI CENTRI LIMITROFI

Mondavio / San Lorenzo in Campo

#### TRAFFICO

Zona pedonale

#### PARCHEGGI

Scarsi

#### SERVIZI DI URBANIZZAZIONE

Primaria e secondaria presenti

### **RATING IMMOBILIARE 1/10 - modello Tegova - PAM**

- Adeguatezza della localizzazione in base al tipo di proprietà ed al target di riferimento 9/10
- Immagine del quartiere 8/10
- Livello di qualità dei trasporti e delle comunicazioni 5/10
- Livello di qualità dei servizi e delle infrastrutture 5/10
- Qualità dell'ambienti 10/10

### **QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE 1/10**

- Esposizione 10/10
- Panoramicità 10/10
- Stato di manutenzione 5/10
- Luminosità 5/10
- Qualità impianti 5/10
- Qualità dei servizi 5/10

### **DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'abitazione è di fatto composta da tre vani, uno per piano, con scala per accedere al piano superiore con alzate elevate e pedate corte; quella per accedere al piano interrato è in ferro con alzate a vista ed è parzialmente divelta. Al piano terra è presente una cucina, un tavolo da pranzo con divano addossato alla parete ed un camino. Non vi è riscaldamento. Non vi sono finestre se non dei punti luce ricavati nelle ante del portone d'ingresso. Il piano interrato, con altezza particolarmente ridotta, è usato come ripostiglio e locale lavanderia, dove è presente anche un boiler per l'acqua sanitaria. E' presente una piccola griglia dal quale filtra della luce che corrisponde al piano di calpestio della strada esterna. Al primo piano trova spazio la camera da letto finestrata ed il bagno ricavato nello spazio d'ambito del sopra scala. L'ambito doccia è ricavato con un tenda a protezione dei sanitari ed una piletta di scarico sul pavimento. E' presente una finestra

# LOTTO 1

Destinazione d'uso	residenziale
Tipologia	Appartamento
Contesto	Inserito in uno stabile ottocentesco
Accesso	indipendente
Piano di accesso	primo terra rialzato
Livelli	tre livelli – di cui uno seminterrato
Annessi	non presenti
Scoperto	non presente
Dimensioni	58.08 mq totali di cui 19.36 mq per ogni piano
Oneri condominiali	non presenti
Oneri altri	non presenti
Identificazione catastale	Comune di Mondavio Foglio 27 particella 160 sub 1
Identificazione da PRG	Piano particolareggiato del centro storico

## COMPUTO SUPERFICI COMMERCIALI

Redatta a i sensi della norma UNI 10750 del 2005 e dall'allegato C del D.P.R. n° 138/98.

Piano terra rialzato	19.36 mq x 1.00 = 19.36 mq
Piano primo	19.36 mq x 1.00 = 19.36 mq
<u>Piano interrato</u>	<u>19.36 mq x 1.00 = 19.36 mq</u>
<b>Sommano</b>	<b>58.08mq</b>

## ADEMPIMENTI PER LE CONFORMITA' EDILIZIE ED IMPIANTISTICHE

Non presenti

## **CRITERI ESTIMATIVI**

Per identificare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto con un criterio estimativo, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa al fine di ricavarne il valore reale del bene. L'analisi si svolge in due punti fondamentali :

Il primo punto consiste nel definire un valore medio unitario, indagando sul mercato degli immobili con analoghe caratteristiche e che si trovano nella stessa area o in assenza attenendosi ai valori OMI. Qualora lo si ritenga opportuno il valore unitario può essere ponderato mediando tra i valori commerciali e quelli delle OMI.

Il secondo punto consiste nel identificare dei parametri oggettivi che con valori incrementali o decrementali diano un giudizio puntuale sull'attuale stato dell'immobile.

### Sviluppo primo punto - Definizione di un valore unitario medio di riferimento

La mercato immobiliare della zona è molto particolare in quanto da un lato riveste una importante attrattiva per investitori non locali mentre dall'altro sconta l'isolamento rispetto a centri abitati con maggiori servizi per residenti. Lo dimostra il forte divario riscontrato negli unici due annunci immobiliari presso lo stesso borgo: 451 €/mq (annuncio EK-102589782 presso immobiliare.it) da ristrutturare e 1.250 €/mq ristrutturato (annuncio EK-97958958 presso immobiliare.it). Per quanto esiguo come riscontro non si ritiene opportuno estendere l'analisi al di fuori del borgo in quanto le condizioni non sarebbero paragonabili, mentre quelle prese in esame hanno una estrema attinenza con l'immobile di cui alla perizia. Allo stesso modo non si ritiene opportuno svolgere una media matematica tra i due esempi in quanto riscontrano differenti gradi di ristrutturazione, pertanto si ritiene più congruo aumentare del 50% l'incidenza del valore più basso, con un risultato di **676 €/mq**.

### Sviluppo secondo punto - Definizione dei parametri formativi del concreto valore di mercato

Nella comune prassi tecnica, la valutazione di un immobile può essere ricondotta all'analisi di una serie di parametri significativi di natura intrinseca ed estrinseca del bene.

## **Parametro Zonale**

### Ubicazionale

L'immobile in oggetto è ubicato talmente in prossimità rispetto ai casi esaminati per il primo punto che non si riscontrano variabili rispetto agli immobili presi a campione per determinare il valore medio unitario. = **1.00**

### Di utenza

L'immobile in oggetto è ubicato talmente in prossimità rispetto ai casi esaminati per il primo punto che non si riscontrano variabili rispetto agli immobili presi a campione per determinare il valore medio unitario. = **1.00**

### Posizionale

L'immobile è collocato sulla parte esterna del borgo, quello rivolto verso il paesaggio con una vista notevole. = **1.20**



### **Parametro Costruttivo**

#### Strutturale

L'immobile in oggetto non presenta all'osservazione visiva delle tracce di lesioni o elementi che possano addurre a problemi statici. = **1.00**

#### Di finitura

L'immobile in oggetto presenta internamente un normale stato di conservazione, mentre esternamente risulta mediocre. = **0.95**

#### Impianti

L'immobile in oggetto è fornito di sola corrente elettrica demandando alla fornitura di bombole il gas metano che però può essere tranquillamente abbandonato in favore di un impianto elettrico unico = **1.00**

### **Parametro Funzionale**

#### Interno

L'immobile in oggetto presenta una estrema rigidità distributiva. = **0.90**

#### Esterno

L'immobile in oggetto non ha alcun scoperto afferente, elemento comunque raro all'interno del borgo = **1.00**

### **Parametro Urbanistico**

L'immobile in oggetto non gode di condizioni diverse da quelli degli esempi presi in esame.= **1.00**

### **Parametro di trasformazione**

L'immobile in oggetto in virtù della CE 1169/1980 ha capacità di trasformazione. = **1.20**

### **Parametro estetico architettonico**

L'immobile in oggetto non presenta decori o soluzioni architettoniche di rilievo. = **1.00**

### **Parametro temporale**

Il fabbricato in oggetto è ricavato da una porzione di un edificio ottocentesco. = **1.00**

Il coefficiente totale, relativo ai diversi parametri applicati all'immobile risulta pari a **tot = 1.021**

**Il valore unitario specifico** per l'immobile in esame è così determinato:

valore medio di riferimento  $V_m = 676 \text{ €/mq}$ .

coefficiente totale di calibrazione  $k_{tot} = 1.021$

$V_m \times K_{tot} = 676 \text{ euro/mq} \times 1.021 = 690,08 \text{ euro/mq}$  arrotondato a **690 €/mq**

## STIMA DEGLI ONERI PER LE CONFORMITA' DI LEGGE

nessuno

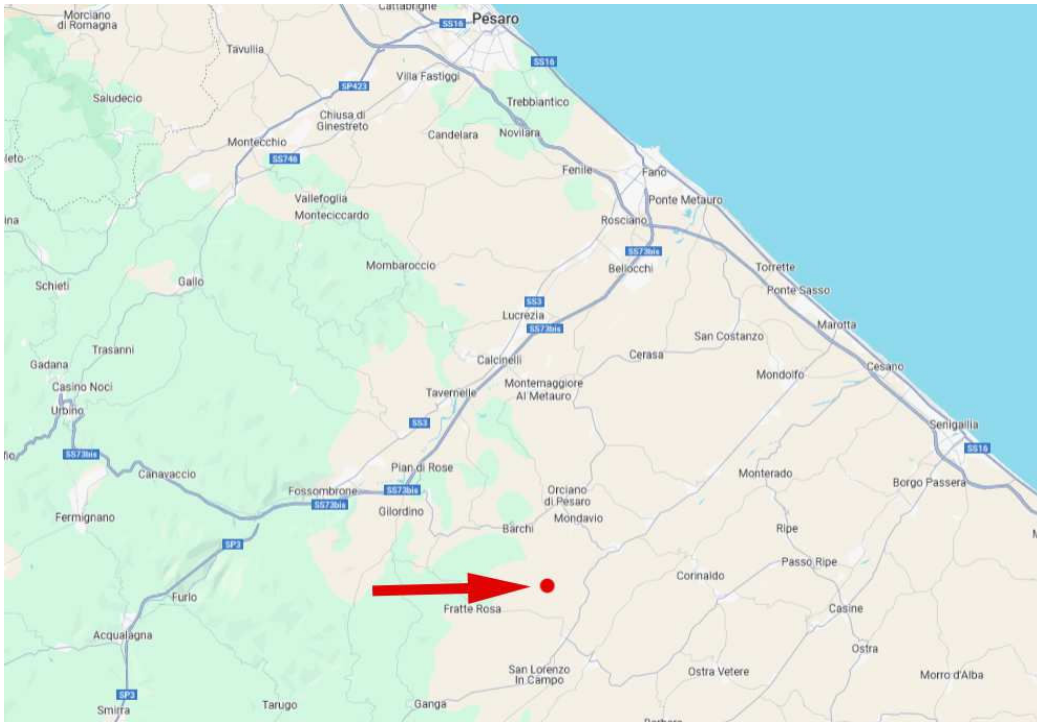
## DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Ricavati i seguenti :

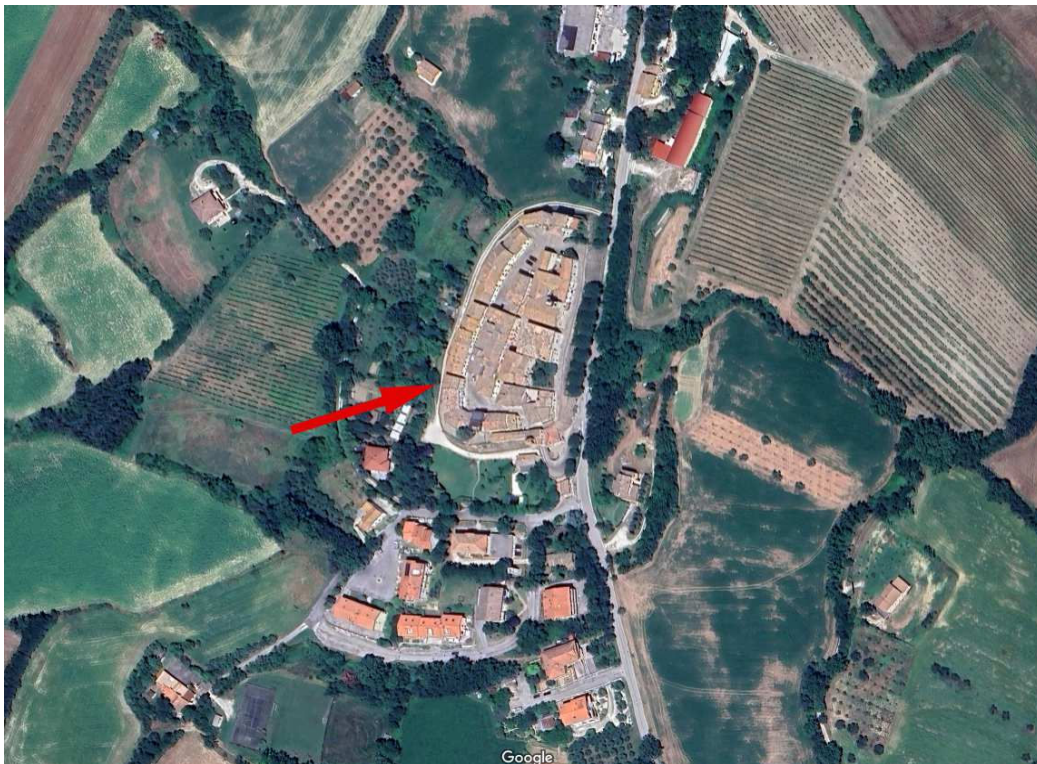
- Valore unitario specifico 690 euro/mq
- Sup. commerciale 58.08 mq

Si determina:  $58.08 \text{ mq} \times 690 \text{ euro/mq} = \mathbf{40.080 \text{ €}}$

## INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA



Inquadratura geografica



Vista satellitare



Vista panoramica



prospetto da ovest



prospetto da est



Soggiorno/cucina/pranzo



Soggiorno/cucina/pranzo



Camera da letto



Bagno



camera verso scala