



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 33/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

Avv. Giulia Ceccolini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/08/2022

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 33/2022

# LOTTO 1

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

**A villetta a schiera laterale** a COLLI AL METAURO Via Tomba 16, frazione Ex Serraungarina, quartiere Tavernelle, della superficie commerciale di **146,52** mq per la quota di:

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

Unità immobiliare unifamiliare costituita come testa di schiera, posta su due livelli. Al piano terra vi è la zona giorno, mentre il piano primo vi sono le camere. E' presente un piccolo accessorio posto su scoperto esclusivo in prossimità dell'abitazione. Lo scoperto è recintato e dotato di ingresso carrabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2.35. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 185 graffata con la 212 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Tomba 16, piano: terra -primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1997.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>146,52 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>€ 79.036,94</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 67.181,40</b>
Data della valutazione:	<b>12/08/2022</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:

abitazione, stipulata il 17/12/2014 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 1536/2014 di repertorio,

trascritta il 10/03/2015 a Pesaro ai nn. 2086/1340, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni.

La formalità è riferita solamente a alla quota di proprietà di 1/2 del fabbricato.

SI rileva che, da verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del 17/12/2014 n° rep.15936/2014 del Tribunale di Pesaro, che sulla quota di 1/2 di proprietà ricade il diritto di abitazione in favore del coniuge per 1/6 e per 2 le figlie in ragione di 1/6 ciascuna

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 28/12/2001 a firma di Notaio Colangeli ai nn. 48016 di repertorio, iscritta il 19/10/2021 a Pesaro ai nn. 14327/2139, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 160.101,64.

Importo capitale: 80.050,82.

Ipoteca in rinnovazione iscrizione 2139/14327 del 19/10/2021

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/07/2012 a firma di Notaio Colangeli ai nn. 75916/35239 di repertorio, iscritta il 31/07/2012 a Pesaro ai nn. 1386/7953, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/01/2015 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 362/58 di repertorio, iscritta il 16/01/2015 a Pesaro ai nn. 362/58, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 100.000,94.

Importo capitale: 50.371,94

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/02/2022 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 213 di repertorio, trascritta il 18/02/2022 a Pesaro ai nn. 1388/2122, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento 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: **€ 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, con atto stipulato il 28/12/2001 a firma di Notaio Colangeli ai nn. 48014 di repertorio, trascritto il 09/01/2002 a Pesaro ai nn. 220/169.

Proprietà per 1/2 in comunione dei beni, quota gravata di diritto di abitazione

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/12/2001 a firma di Notaio Colangeli ai nn. 48014 di repertorio, trascritto il 09/01/2002 a Pesaro ai nn. 220/169.

Quota in comunione dei beni

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

CONCESSIONE EDILIZIA N. **C.E. 34 del 06/10/1997**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 06/09/1997 con il n. 3335 di protocollo, rilasciata il 25/09/1997, agibilità del 14/04/2000 con il n. 1399/1688 di protocollo

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. **Variante alla C.E. 34/1997**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, presentata il 14/07/1998 con il n. 2747 di protocollo, rilasciata il 13/08/1998 con il n. verbale n°5 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **Concessione in sanatoria 238/1997**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un capanno in muratura e di un manufatto per ricovero auto , presentata il 11/09/1986 con il n. 2956 di protocollo, rilasciata il 02/08/1997.

Concessione edilizia in sanatoria per la realizzazione sullo scoperto posto in prossimità del fabbricato sia dell'accessorio in muratura, ancora esistente, che di un'altro manufatto ( tettoia) realizzata con una struttura in tubolari di ferro e copertura con ondulina plastica, adibita per ricovero auto. La tettoia alla data del sopralluogo risulta demolita. Si evidenzia che è ancora presente in mappa, pertanto per la regolarizzazione urbanistica e catastale occorrerà procedere con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e redazione di tipo mappale per demolizione, e nuova variazione catastale

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità nella distribuzione interna. In particolare è stato demolito il piccolo ripostiglio posto nella zona cottura, Lievi difformità riscontrate nelle dimensioni di qualche aperture esterne. Sono state realizzate contro-pareti su alcune muraure perimetrali per migliorare l'isolamento. Anche il soffitto del piano primo che prevedeva travi a vista risulta essere ricoperto da un controsoffitto dotato di coibentazione. Il pergolato posto su terrazzino al piano primo non risulta autorizzato. Relativamente all'accessorio esterno, si rilevano lievi difformità

alle altezze interne oltre al posizionamento e dimensioni delle aperture verso l'esterno e della finestra laterale. (normativa di riferimento: DPR.380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di conformità: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 21.05.2010 N. 78)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di tipo mappale per demolizione e successiva redazione di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di tipo mappale per demolizione e successiva variazione catastale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg

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

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

BENI IN COLLI AL METAURO VIA TOMBA 16, FRAZIONE EX SERRAUNGARINA,  
QUARTIERE TAVERNELLE

# VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera laterale** a COLLI AL METAURO Via Tomba 16, frazione Ex Serraungarina, quartiere Tavernelle, della superficie commerciale di **146,52** mq per la quota di:

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

Unità immobiliare unifamiliare costituita come testa di schiera, posta su due livelli. Al piano terra vi è la zona giorno, mentre il piano primo vi sono le camere. E' presente un piccolo accessorio posto su scoperto esclusivo in prossimità dell'abitazione. Lo scoperto è recintato e dotato di ingresso carrabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2.35. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 185 graffata con la 212 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Tomba 16, piano: terra -primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1997.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- superstrada distante 2 KM
- autobus distante 0,2 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

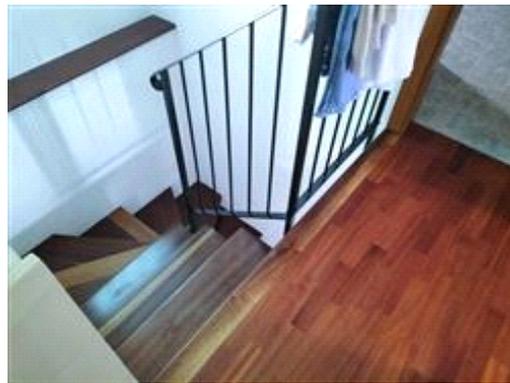
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Unità immobiliare unifamiliare costituita come testa di schiera posta su due livelli, piano terra e piano primo. L'immobile per tipologia è assimilabile ai fabbricati realizzati negli anni 50. La struttura portante è in muratura. E' stato oggetto di una totale ristrutturazione nel 1997. Al piano terra si sviluppa la zona giorno, costituita da ingresso; soggiorno-pranzo; angolo cottura, oltre ad un bagno. Tramite una scala posizionata centralmente rispetto agli ambienti si accede al piano primo con destinazione zona notte che comprende una camera matrimoniale, due camere singole ed un bagno. E' presente un terrazzino coperto con un pergolato (non autorizzato) con affaccio su Via Tomba accessibile dalla camera matrimoniale. Le finiture interne sono di buona qualità, pavimenti in gres al piano terra, mentre al piano primo sono in legno (parquet). Gli infissi esterni sono in legno doppia camera con chiusura oscurante mediante scuroni. Da rivedere la finitura esterna mediante un intervento di ripristino degli intonaci e successiva tinteggiatura. In prossimità dell'unità immobiliare è presente un piccolo accessorio di circa 16 mq posto su scoperto esclusivo in discrete condizioni manutentive. Dai progetti autorizzati sempre sullo scoperto risulta anche un altro manufatto che allo stato è demolito.



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

unità immobiliare residenziale	131,32	x	100 %	=	131,32
terrazzino al piano primo	9,10	x	30 %	=	2,73
scoperto esclusivo su retro	17,55	x	10 %	=	1,76
accessorio esterno	15,75	x	35 %	=	5,51
scoperto	52,00	x	10 %	=	5,20
<b>Totale:</b>	<b>225,72</b>				<b>146,52</b>



PLANIMETRIA CATASTALE

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $146,52 \times 1.050,00 = 153.843,38$

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
diritto di abitazione per 3/6 sulla quota di 1/2	-65.383,44

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 88.459,94**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 88.459,94**

## 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 Colli Al Metauro, agenzie: Agenzia AD HOC - Agenzia ATTIKA - Agenzia Azimut, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, ed inoltre: Valori Omi

### 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	villetta a schiera laterale	146,52	0,00	88.459,94	88.459,94
				<b>88.459,94 €</b>	<b>88.459,94 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Dalla verifica effettuata l'immobile non è comodamente divisibile

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 4.423,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 79.036,94**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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 **€ 11.855,54**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: € 67.181,40

data 12/08/2022

il tecnico incaricato  
ANTONIO ORASSI