



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

117/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ALGOS S.R.L., NOSTOS SPV S.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Christian Marcolini

CF:MRCCRS78P12G479P

con studio in MONTELABBATE (PU) VIA UNITA' D'ITALIA, 96

telefono: 0721490442

email: christian.marcolini@libero.it

PEC: christian.marcolini@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PESARO Via Monte Ardizio 6, della superficie commerciale di **148,04** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Pesaro, capoluogo di provincia, si estende lungo la costa del Mar Adriatico e gode di un clima mite. La costa è bassa e sabbiosa, ma è racchiusa fra due rilievi montuosi: il monte Ardizio a sud e il monte San Bartolo a nord. La città vanta una lunga tradizione musicale legata al nome di Gioacchino Rossini mantenuta viva sia dall'attività del Teatro che dal Conservatorio di musica. L'assetto economico di Pesaro ha subito, a partire dal secondo dopoguerra, una radicale evoluzione quando l'iniziativa degli imprenditori locali ha trasformato la tradizionale attività artigianale in una forma produttiva industrializzata con particolare riferimento all'industria del mobile e al settore meccanico. La città è dotata di tutti i servizi e si caratterizza per una elevata qualità delle strutture turistiche e ricettive; ospita anche una grande struttura ospedaliera.

I beni oggetto di perizia si trovano in una delle grandi zone insediate della città di Pesaro, nello specifico trattasi del quartiere di "Loreto".

Trattasi di un appartamento al piano terra rialzato (con soffitta al piano secondo) appartenente ad un fabbricato indipendente costruito nel 1952 e costituito complessivamente da n. 4 unità abitative con accessori al piano secondo, al piano primo sottostrada e corte comune. L'immobile, in prossimità dell'ingresso, è dotato di quattro parcheggi privati comuni accessibili direttamente dalla strada pubblica.

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato è stato costruito 1952 e successivamente è stato oggetto di un importante intervento di manutenzione straordinaria nel 1985.

La struttura portante è presumibilmente mista in c.a. e muratura, i solai, compresa la copertura a padiglione, sono in latero cemento e le tramezzature interne della parte oggetto di valutazione in laterizio. Il fabbricato nel suo complesso è così strutturato:

- al piano strada troviamo l'accesso pedonale alla corte e alla scala comune condominiale;
- al piano terra rialzato si sviluppano due unità abitative di cui una oggetto della presente procedura (sub. 31);
- al piano primo vi sono due unità abitative non oggetto di perizia;
- il piano secondo è destinato a superficie accessoria in cui insiste la soffitta oggetto di valutazione (sub. 32);
- il piano primo sottostrada è anch'esso destinato a superficie accessoria.

Il fabbricato nel suo complesso, dal 1985, non ha più subito dei veri e propri interventi di manutenzione straordinaria. Le facciate esterne sono intonacate, tinteggiate ed a tratti dotate di rivestimento; i parapetti dei balconi sono realizzati presumibilmente in calcestruzzo armato con soprastante ringhiera metallica, il manto di copertura è in tegole. I portoni d'ingresso e gli infissi sono in legno con avvolgibili in PVC. Le pavimentazioni esterne relative alla corte comune sono realizzate in porfido sul fronte ed in battuto di cemento sui fianchi e sul retro. I confini sono tutti delimitati da muri con soprastante ringhiera o rete metallica.

Le finiture esterne del fabbricato risalgono all'epoca della ristrutturazione del 1985.



Descrizione immobile oggetto di pignoramento

L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa al piano terra rialzato con accessorio (soffitta) al piano secondo; si accede ad esso dalla scala comune interna. L'unità abitativa si sviluppa interamente al piano terra rialzato ed è composta da ingresso, ampio soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio. Con scala comune interna si accede al piano secondo in cui è ubicata la soffitta con lavanderia dotata di velux a tetto. Il portone d'ingresso è in legno, gli infissi interni sono anch'essi in legno con avvolgibili in pvc, i pavimenti sono in parte in marmo, in parte in ceramica ed in parte in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte sono in legno tamburato. La soffitta al piano secondo è rifinita ed è dotata anch'essa di pavimentazioni e rivestimenti in ceramica; le pareti anche qui sono intonacate e tinteggiate. Le finiture interne dell'immobile si presentano in un normale stato di manutenzione generale ma si notano macchie di umidità all'intradosso dei solai all'interno dei bagni. Sia l'appartamento che la soffitta sono dotati di impianto elettrico ed idrico sottotraccia ed impianto termico a radiatori alimentato da una caldaia a gas metano alloggiata all'interno della soffitta al piano secondo. Il tutto in stato di funzionamento.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1672 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Ardizio n. 6, piano: T, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 06/06/2023 Pratica n. PS0037001 in atti dal 06/06/2023 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 37001.1/2023)

Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che l'intero lotto su cui insiste il bene in oggetto confina a NORD con le particelle Foglio 41 nn. 410-411, a EST con la Via Monte Ardizio, a SUD la particella Foglio 41 n. 156 e a OVEST con le particelle Foglio 41 nn. 404-413. All'interno del lotto il bene in oggetto confina con l'unità immobiliare censita al NCEU al Foglio 41 particella 1672 sub. nn. 13-29-7-20-21-22-23-24-25-26-27, parti comuni censite al NCEU al Foglio 41 particella 1672 sub. nn. 9-10, salvo altri.

Con la variazione del 06/06/2023 sono stati soppressi i seguenti immobili originari del precedente indicato: Foglio 41 Particella 1672 subalterno 8; Foglio 41 Particella 1672 subalterno 14.
- foglio 41 particella 1672 sub. 32 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 49 mq, rendita 154,37 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Ardizio n. 6, piano: 2, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 06/06/2023 Pratica n. PS0037001 in atti dal 06/06/2023 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 37001.1/2023)

Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che l'intero lotto su cui insiste il bene in oggetto confina a NORD con le particelle Foglio 41 nn. 410-411, a EST con la Via Monte Ardizio, a SUD la particella Foglio 41 n. 156 e a OVEST con le particelle Foglio 41 nn. 404-413. All'interno del lotto il bene in oggetto confina con l'unità immobiliare censita al NCEU al Foglio 41 particella 1672 sub. n. 29, parti comuni censite al NCEU al Foglio 41 particella 1672 sub. n. 10, salvo altri.

Con la variazione del 06/06/2023 sono stati soppressi i seguenti immobili originari del precedente indicato: Foglio 41 Particella 1672 subalterno 8; Foglio 41 Particella 1672 subalterno 14.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 148,04 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 291.280,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 276.716,00 |
| Data della valutazione: | 04/06/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Risulta occupato dagli esecutati: Sig.ri [REDACTED] in qualità di proprietari.

Per i debitori trattasi di abitazione principale in cui vivono regolarmente.

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 17/01/2011 a firma di Notaio Cimmino Nelson Alberto ai nn. 9517/7616 di repertorio, iscritta il 21/01/2011 a Pesaro ai nn. 147 RP 761 RG, a favore di Carifano-Cassa di risparmio di Fano S.P.A. (00129820411) con sede in Fano (PU) , contro [REDACTED]

Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] con sede in Pesaro, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 360.000,00.

Importo capitale: Euro 200.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Grava su Pesaro Foglio 41 Particella 1672 sub. 8 (ora sub. 31 - 32)



ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/01/2015 a firma di Notaio Zaccarelli Francesco ai nn. 102049/14674 di repertorio, iscritta il 21/01/2015 a Pesaro ai nn. 91 RP 558 RG, a favore di Cassa di risparmio di Fano S.P.A. (02464210414) con sede in Fano (PU), contro [REDACTED]

[REDACTED] Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] con sede in Pesaro, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 189.000,00.

Importo capitale: Euro 105.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Grava su Pesaro Foglio 41 Particella 1672 sub. 8 (ora sub. 31 - 32)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 21/07/2021 a Pesaro ai nn. 7215 RP 10517 RG, a favore di NOSTOS SPV S.R.L. (09682960969) con sede in Milano, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario Tribunale di Pesaro repertorio 1082 del 05/07/2021. Grava su Pesaro Foglio 41 Particella 1672 sub. 8 (ora sub. 31 - 32)

pignoramento, trascritta il 07/12/2023 a Pesaro ai nn. 10378 RP 14493 RG, a favore di NOSTOS SPV S.R.L. (09682960969) con sede in Milano, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario Tribunale di Pesaro repertorio 1909 del 22/11/2023. Grava su Pesaro Foglio 41 Particella 1672 sub. 31 (ex sub. 8-14) e Foglio 41 Particella 1672 sub. 32 (ex sub. 8-14)

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**

Ulteriori avvertenze:

Informazioni sul Condominio

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, i proprietari dell'appartamento dichiarano che non è mai stato costituito il condominio, di conseguenza non risultano pendenze pregresse di natura condominiale. Non risulta nessun riferimento circa l'esistenza di un regolamento condominiale neppure nell'atto di provenienza.

Speciali vincoli connessi con il carattere storico-artistico

Non ci sono speciali vincoli connessi con il carattere storico-artistico dei beni oggetto di pignoramento.

Cause in corso

Non sono emerse notizie sull'esistenza di procedimenti giudiziari gravanti sui beni oggetto di pignoramento oltre a quanto già in atti riguardante quello in questione.



Certificazione Anagrafiche

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Pesaro (PU) al N. 223 P. 2S. A anno 1980 risulta che:

il giorno 28 del mese di Settembre dell'anno 1980 alle ore 12:00 hanno contratto matrimonio in Pesaro (PU) i signori:

- [REDACTED] (Atto n. 4P. 1S. A anno 1957 Montemaggiore al Metauro);
- [REDACTED] (Atto n. 872 P. 1S. A Uff. 1 anno 1961 Pesaro).

Annotazioni a margine:

28/02/2023 - Con atto del 06 Dicembre 2022 a rogito Notaio Rossi Luisa del distretto notarile di Pesaro e Urbino gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Certificazione notarile sostitutiva e visure ipotecarie

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano di Corleone. Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro, alla data del 27/04/2024 non risultano per il bene in oggetto di pignoramento iscrizioni o trascrizioni successive a quelle già indicate dal Notaio ed allegate al fascicolo di pignoramento prodotto dal creditore precedente.

Continuità delle trascrizioni

L'attuale bene pignorato è costituito da un appartamento al piano terra rialzato distinto al N.C.E.U. al F. 41 P.Illa 1672 sub. 31 e dalla soffitta al piano secondo distinta al N.C.E.U. al F. 41 P.Illa 1672 sub. 32; oltre alla comproprietà sull'ingresso, sul vano scale e sullo scoperto circostante il fabbricato.

Fino al 06/06/2023 il bene pignorato precedentemente descritto era distinto al N.C.E.U. al F. 41 P.Illa 1672 sub. 8 e sub. 14. Il subalterno n. 8 rappresentava quasi la totalità del bene in quanto era l'appartamento al piano terra rialzato con la soffitta al piano secondo. Il subalterno n. 14 rappresentava il piccolo ampliamento della cucina al piano terra rialzato di circa 8 mq.

Il bene censito al N.C.E.U. al F. 41 P.Illa 1672 sub. 8 è pervenuto agli esecutati con un atto di compravendita del 1983 (all'epoca il bene era censito al N.C.E.U. al F. 41 P.Illa 536 sub. 2).

Il bene censito al N.C.E.U. al F. 41 P.Illa 1672 sub. 14 che deriva dal frazionamento dell'u.i. distinta al N.C.E.U. al F. 41 P.Illa 1672 sub. 1 è pervenuto:

- alla Signora [REDACTED] per la quota di 2/18 con successione per causa di morte (defunta [REDACTED]) trascritta il 15/03/2013 a Pesaro ai nn. 1758 RP 3020 RG;
- alla Signora [REDACTED] per la quota di 6/27 con successione per causa di morte (defunto [REDACTED]) trascritta il 17/02/2022 a Pesaro ai nn. 1306 RP 1961 RG;
- agli esecutati [REDACTED] per la restante quota di 12/18 con Atto tra vivi - Cessione di diritti reali a titolo oneroso stipulato il 06/12/2022 a firma di Notaio Dott.ssa Rossi Luisa ai nn. 33312/15799 di repertorio e trascritto il 23/12/2022 a Pesaro ai nn. 12283 RP 18117 RG.

Con quest'ultimo atto gli esecutati divengono proprietari dell'immobile censito al N.C.E.U. al F. 41 P.Illa 1672 sub. 14 per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano di Corleone non vengono richiamate le successioni e neanche le accettazioni tacite di eredità.

Con indagine ipocatastale è stato possibile riscontrare le seguenti accettazioni tacite di eredità:

- Accettazione tacita di eredità (defunto [REDACTED]) trascritta il 23/12/2022 a Pesaro ai nn. 12280 RP 18114 RG derivante da atto Notaio Dott.ssa Rossi Luisa stipulato il 06/12/2022 ai nn. 33312/15799 di repertorio;
- Accettazione tacita di eredità (defunto [REDACTED]) trascritta il 23/12/2022 a Pesaro ai nn. 12281 RP 18115 RG derivante da atto Notaio Dott.ssa Rossi Luisa stipulato il



06/12/2022 ai nn. 33312/15799 di repertorio.

Non è stata reperita l'accettazione tacita di eredità relativa alla successione della defunta [REDACTED]

Per quanto riguarda la continuità delle trascrizioni si ritiene che la circostanza, pur potendo configurare un elemento di discontinuità nelle trascrizioni dei passaggi, può essere superata visto il successivo atto tra vivi stipulato dal Notaio Dott.ssa Luisa Rossi con cui gli esecutati sono divenuti proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dell'u.i. distinta al N.C.E.U. F. 41 P.IIIa 1672 sub. 14. Considerata però l'articolazione dei passaggi di proprietà che hanno interessato i beni oggetto della presente procedura, si rimanda agli organi della procedura esecutiva per gli ulteriori approfondimenti e per le valutazioni in merito.

Considerazioni in merito all' Art. 10 D.P.R. 633/1972

Trattasi di immobile abitativo edificato nel 1952 in cui gli attuali proprietari sono soggetti privati: non rientra nella casistica.

Contratti d'affitto

Per verificare l'esistenza di eventuali contratti d'affitto sul bene pignorato, è stato eseguito accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate. Alla data del 15/04/2024 non vi era alcun contratto di locazione registrato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Di seguito vengono indicati i titoli di proprietà dei beni oggetto di perizia distinti attualmente al NCEU al foglio n. 41 p.IIIa n. 1672 sub. 31 - 32.

L'attuale subalterno 31 deriva dall'accorpamento delle unità immobiliari distinte al NCEU al foglio n. 41 p.IIIa n. 1672 sub. 8 e sub. 14 attualmente soppresse (pratica catastale PS0037001 del 06/06/2023 di divisione - fusione - diversa distribuzione degli spazi interni).

L'attuale subalterno 32 deriva dallo scorporamento della soffitta dell'unità immobiliare distinta al NCEU al foglio n. 41 p.IIIa n. 1672 sub. 8 attualmente soppressa (pratica catastale PS0037001 del 06/06/2023 di divisione - fusione - diversa distribuzione degli spazi interni).

L'ex sub. 14 deriva dal frazionamento dell'unità immobiliare distinta al NCEU al foglio n. 41 p.IIIa n. 1672 sub. 1 (pratica catastale PS0008524 del 22/02/2022 di frazionamento per trasferimento di diritti - diversa distribuzione degli spazi interni)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] in regime di separazione dei beni con [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi - Compravendita (dal 19/12/1983), con atto stipulato il 19/12/1983 a firma di Notaio Dott. Zaccarelli Enrico ai nn. 233429 di repertorio, registrato il 09/01/1984 a Pesaro ai nn. 247 Volume 1, trascritto il 18/01/1984 a Pesaro ai nn. 480 RP 605 RG.

All'epoca Pesaro foglio 41 particella 536 sub. 2 fino al 24/08/2010, successivamente Pesaro foglio 41 particella 1672 sub. 2 dal 24/08/2010 fino al 04/10/2010, foglio 41 particella 1672 sub. 8 dal 04/10/2010 fino 06/06/2023. Dal 06/06/2023 Pesaro Foglio 41 Particella 1672 sub. 31-32. In regime di comunione dei beni fino al 06/12/2022. Con atto a rogito Notaio Luisa Rossi del 06/12/2022 rep. 33311/15798 registrato a Pesaro il 14/12/2022 al n. 6313 serie 1T gli esecutati hanno scelto di passare al regime della separazione dei beni.

[REDACTED] nato a Montemaggiore al Metauro (PU) il [REDACTED] in regime di separazione dei beni con [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi - Compravendita (dal 19/12/1983), con atto stipulato il 19/12/1983 a firma di Notaio



1758 RP 3020 RG.

Il titolo è riferito solamente a Pesaro Foglio 41 Particella 1672 sub. 14 (ex F 41 P 1672 sub. 1)

██████████ per la quota di 2/18, in forza di Successione per causa di morte (dal 27/12/2011 fino al 04/11/2013), registrato il 27/03/2012 ai nn. 392/9990, trascritto il 15/03/2013 a Pesaro ai nn. 1758 RP 3020 RG.

Il titolo è riferito solamente a Pesaro Foglio 41 Particella 1672 sub. 14 (ex F 41 P 1672 sub. 1)

██████████ per la quota di 2/18, in forza di Successione per causa di morte (dal 27/12/2011 fino al 04/11/2013), registrato il 27/03/2012 ai nn. 392/9990, trascritto il 15/03/2013 a Pesaro ai nn. 1758 RP 3020 RG.

Il titolo è riferito solamente a Pesaro Foglio 41 Particella 1672 sub. 14 (ex F 41 P 1672 sub. 1)

██████████ per la quota di 1/18, in forza di Successione per causa di morte (dal 04/11/2013 fino al 22/03/2021), registrato il 30/10/2014 ai nn. 1477/9990, trascritto il 19/12/2014 a Pesaro ai nn. 8124 RP 11985 RG.

Il titolo è riferito solamente a Pesaro Foglio 41 Particella 1672 sub. 14 (ex F 41 P 1672 sub. 1)

██████████ per la quota di 1/18, in forza di Successione per causa di morte (dal 04/11/2013 fino al 06/12/2022), registrato il 30/10/2014 ai nn. 1477/9990, trascritto il 19/12/2014 a Pesaro ai nn. 8124 RP 11985 RG.

Il titolo è riferito solamente a Pesaro Foglio 41 Particella 1672 sub. 14 (ex F 41 P 1672 sub. 1)

██████████ per la quota di 6/9, in forza di Successione per causa di morte (dal 04/11/2013 fino al 22/03/2021), registrato il 30/10/2014 ai nn. 1477/9990, trascritto il 19/12/2014 a Pesaro ai nn. 8124 RP 11985 RG.

Il titolo è riferito solamente a Pesaro Foglio 41 Particella 1672 sub. 14 (ex F 41 P 1672 sub. 1)

██████████ per la quota di 2/18, in forza di Successione per causa di morte (dal 04/11/2013 fino al 22/03/2021), registrato il 30/10/2014 ai nn. 1477/9990, trascritto il 19/12/2014 a Pesaro ai nn. 8124 RP 11985 RG.

Il titolo è riferito solamente a Pesaro Foglio 41 Particella 1672 sub. 14 (ex F 41 P 1672 sub. 1)

██████████ per la quota di 2/18, in forza di Successione per causa di morte (dal 04/11/2013 fino al 22/03/2021), registrato il 30/10/2014 ai nn. 1477/9990, trascritto il 19/12/2014 a Pesaro ai nn. 8124 RP 11985 RG.

Il titolo è riferito solamente a Pesaro Foglio 41 Particella 1672 sub. 14 (ex F 41 P 1672 sub. 1)

██████████ per la quota di 1/3, in forza di Successione per causa di morte (dal 22/03/2021 fino al 06/12/2022), registrato il 17/02/2022 ai nn. 535610/88888, trascritto il 17/02/2022 a Pesaro ai nn. 1306 RP 1961 RG.

Il titolo è riferito solamente a Pesaro Foglio 41 Particella 1672 sub. 14 (ex F 41 P 1672 sub. 1)

██████████ per la quota di 1/3, in forza di Successione per causa di morte (dal 22/03/2021 fino al 06/12/2022), registrato il 17/02/2022 ai nn. 535610/88888, trascritto il 17/02/2022 a Pesaro ai nn. 1306 RP 1961 RG.

Il titolo è riferito solamente a Pesaro Foglio 41 Particella 1672 sub. 14 (ex F 41 P 1672 sub. 1)

██████████ per la quota di 5/18, in forza di Successione per causa di morte (dal 22/03/2021 fino al 06/12/2022), registrato il 17/02/2022 ai nn. 535610/88888, trascritto il 17/02/2022 a Pesaro ai nn. 1306 RP 1961 RG.

Il titolo è riferito solamente a Pesaro Foglio 41 Particella 1672 sub. 14 (ex F 41 P 1672 sub. 1)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruzione N. **369 - A12**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione fabbricato per civile abitazione, rilasciata il 01/10/1952

Agibilità N. **28**, intestata a [REDACTED] rilasciata il 04/02/1954.

Dichiarazione Ufficiale Sanitario del 30/12/1953 prot. 1437

Licenza edilizia N. **1371**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di capanno accessorio per rimessa di auto private, rilasciata il 09/12/1968.

Il capanno è stato successivamente demolito con i lavori del 1985

Autorizzazione edilizia N. **106**, intestata a [REDACTED] per lavori di Straordinaria manutenzione al fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Pesaro Via Monte Ardizio n. 6, presentata il 10/01/1985 con il n. 1855/130 di protocollo, rilasciata il 15/03/1985.

Pratica Edilizia 89/85

Autorizzazione edilizia N. **120**, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante al progetto approvato con Autorizzazione edilizia n. 106 del 15/03/1985 relativo alla Straordinaria manutenzione al fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Pesaro Via Monte Ardizio n. 6, presentata il 09/01/1986 con il n. 1182-5387/52-181 di protocollo, rilasciata il 10/04/1986.

Pratica Edilizia 89/85

Autorizzazione edilizia N. **60**, intestata a [REDACTED] per lavori di Tinteggiatura esterna del fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Pesaro Via Monte Ardizio n. 6, presentata il 03/02/1986 con il n. 4445/122 di protocollo, rilasciata il 21/03/1986.

Pratica Edilizia 39/86

Autorizzazione edilizia N. **239**, intestata a [REDACTED] per lavori di Progetto per la costruzione del muro di recinzione del fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Pesaro Via Monte Ardizio n. 6, presentata il 18/04/1986 con il n. 17739/446 di protocollo, rilasciata il 08/05/1986.

Pratica Edilizia 204/86

CILA in sanatoria N. **2021/124937**, intestata a [REDACTED] ed altri, per lavori di Sanatoria di difformità riscontrate nella diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra-rialzato e secondo sottotetto nel fabbricato di civile abitazione sito in Pesaro Via Monte Ardizio n. 6, presentata il 20/10/2021 con il n. 2021/124937 di protocollo.

Pratica Edilizia n. 2021/1882

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Provinciale n. 135 del 15/12/2003, l'immobile ricade in zona B3.0 R3. Per il quadro completo delle informazioni sull'area in questione (vincoli compresi) si rimanda alla consultazione di tutti gli elaborati grafici e di tutte le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Considerato che trattasi di beni immobili appartenenti ad un fabbricato costituito da più unità immobiliari, si specifica che i giudizi di conformità sono riferiti esclusivamente alle proprietà esclusive dei beni oggetto di pignoramento.

Conformità urbanistica

L'intero fabbricato contenente i beni oggetto di pignoramento è stato costruito con Permesso di Costruzione n. 369 - A12 del 01/10/1952. In data 04/02/1954 venne rilasciata l'autorizzazione di Abitabilità n. 28.

Successivamente:

- con Autorizzazione edilizia n. 106 del 15/03/1985 e successiva variante con Autorizzazione edilizia n. 120 del 10/04/1986 viene effettuato un intervento di manutenzione straordinaria sull'intero fabbricato;

- con Autorizzazione edilizia n. 60 del 21/03/1986 viene realizzata la tinteggiatura esterna;

- con Autorizzazione edilizia n. 239 del 08/05/1986 viene costruito il muro di recinzione.

Per la regolarizzazione di alcune difformità riscontrate nella diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra rialzato e al piano secondo sottotetto, il 20/10/2021, per i beni oggetto di perizia viene presentata una C.I.L.A. in sanatoria assunta al protocollo n. 2021/124937 (Pratica Edilizia n. 2021/1882).

Al momento dei sopralluoghi, effettuati in data 09/05/2022 e 09/04/2024, confrontando lo stato di fatto dei soli beni oggetto di pignoramento con gli elaborati grafici urbanistici non sono emerse difformità sostanziali ai fini della regolarità. Tuttavia è stato riscontrato quanto segue:

- per quanto riguarda il muro che separa le due u.i. del piano rialzato, la piccola porzione fuori dalla cucina che separa l'ingresso dal ripostiglio dell'unità confinante, sembra arretrata verso quest'ultima di circa una trentina di centimetri. La posizione del muro non è quotata nella pianta urbanistica di riferimento, è stato possibile notare l'arretramento attraverso la sovrapposizione grafica fra lo stato rilevato e quello autorizzato.

- Nella sanatoria del 2021 vengono indicate le misure delle finestre della cucina 80x150 mentre in realtà sono larghe 60 cm l'una. Il rapporto aereo illuminante è comunque verificato e considerato l'allineamento verticale delle aperture a livello prospettico, trattasi con tutta probabilità di un errore di trascrizione o di rilievo.

- Le altezze interne reali non sono riportate negli elaborati progettuali; infatti all'interno dell'appartamento sono stati realizzati dei controsoffitti e le altezze interne variano da 2.63 m a 3.10 m. L'altezza media dei vani principali risulta comunque maggiore di m 2.70 e l'altezza dei disimpegni e dei bagni non è inferiore a m 2.40.

- All'interno dei bagni sono state riscontrate delle contropareti non indicate negli elaborati di progetto.

- All'interno di un bagno è stata riscontrata la presenza di un gradino.

- Al piano secondo (soffitta) nonostante sia indicata la presenza del velux all'interno della lavanderia, si rileva che quest'ultimo è leggermente più spostato verso il lato della gronda.

- Sempre al piano sottotetto è stato possibile rilevare che la lavanderia è un bagno a tutti gli effetti.

- Al momento del sopralluogo la soffitta si presentava suddivisa in vani e arredata ma trattasi di un vano accessorio non abitabile.

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro si è accertata l'ammissibilità ad una sanatoria delle difformità sopra elencate. Occorrerà presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria in base all'art. 37 del T.U. per l'edilizia.

Fa eccezione il bagno al piano secondo. Al piano secondo sottotetto non è possibile regolarizzare il bagno. La destinazione consentita può essere solamente quella già indicata nella sanatoria del 2021: lavanderia. Occorrerà pertanto rimuovere il WC, intercettare le tubature di scarico e renderle inattive.

I costi di regolarizzazione comprensivi di spese tecniche e sanzioni vengono stimati in € 4.000,00.



Conformità catastale

La documentazione catastale in atti (planimetrie, elaborato planimetrico d'insieme ed elenco subalterni) è quella con prot. n. PS0037001 del 06/06/2023.

Per i beni oggetto di valutazione non si rilevano difformità sostanziali fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti ma occorre aggiornarle dopo la regolarizzazione urbanistica delle discrepanze precedentemente descritte.

Dopo la sanatoria occorrerà aggiornare le planimetrie catastali con pratica docfa in modo da avere corrispondenza fra stato dei luoghi, urbanistica e rappresentazione catastale. Si stimano Euro 800,00 comprensivi di spese tecniche e catastali.

Conformità impiantistica

Gli impianti posti al servizio dei beni oggetto di pignoramento sono in stato di funzionamento ma risalgono con tutta probabilità all'epoca della ristrutturazione del fabbricato (1985); non è stato riscontrato nessun certificato di conformità e pertanto sono da ritenersi non in regola con le disposizioni di legge.

Il 04/05/2016 è stata sostituita la caldaia a gas metano e l'ultimo rapporto di controllo dell'impianto a firma del tecnico competente con esito positivo che è stato possibile rintracciare è datato 27/06/2022.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Vedi sopra (p.to n. 8)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedere descrizione dettagliata al p.to n. 8

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costi di regolarizzazione catastale comprensivi di spese tecniche e catastali: €.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedere descrizione dettagliata al p.to n. 8

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costi di regolarizzazione urbanistica comprensivi di spese tecniche e sanzioni: €.4.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta ..

Vedere descrizione dettagliata al p.to n. 5

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Vedere descrizione dettagliata al p.to n. 8



BENI IN PESARO VIA MONTE ARDIZIO 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PESARO Via Monte Ardizio 6, della superficie commerciale di **148,04** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Pesaro, capoluogo di provincia, si estende lungo la costa del Mar Adriatico e gode di un clima mite. La costa è bassa e sabbiosa, ma è racchiusa fra due rilievi montuosi: il monte Ardizio a sud e il monte San Bartolo a nord. La città vanta una lunga tradizione musicale legata al nome di Gioacchino Rossini mantenuta viva sia dall'attività del Teatro che dal Conservatorio di musica. L'assetto economico di Pesaro ha subito, a partire dal secondo dopoguerra, una radicale evoluzione quando l'iniziativa degli imprenditori locali ha trasformato la tradizionale attività artigianale in una forma produttiva industrializzata con particolare riferimento all'industria del mobile e al settore meccanico. La città è dotata di tutti i servizi e si caratterizza per una elevata qualità delle strutture turistiche e ricettive; ospita anche una grande struttura ospedaliera.

I beni oggetto di perizia si trovano in una delle grandi zone insediate della città di Pesaro, nello specifico trattasi del quartiere di "Loreto".

Trattasi di un appartamento al piano terra rialzato (con soffitta al piano secondo) appartenente ad un fabbricato indipendente costruito nel 1952 e costituito complessivamente da n. 4 unità abitative con accessori al piano secondo, al piano primo sottostrada e corte comune. L'immobile, in prossimità dell'ingresso, è dotato di quattro parcheggi privati comuni accessibili direttamente dalla strada pubblica.

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato è stato costruito 1952 e successivamente è stato oggetto di un importante intervento di manutenzione straordinaria nel 1985.

La struttura portante è presumibilmente mista in c.a. e muratura, i solai, compresa la copertura a padiglione, sono in latero cemento e le tramezzature interne della parte oggetto di valutazione in laterizio. Il fabbricato nel suo complesso è così strutturato:

- al piano strada troviamo l'accesso pedonale alla corte e alla scala comune condominiale;
- al piano terra rialzato si sviluppano due unità abitative di cui una oggetto della presente procedura (sub. 31);
- al piano primo vi sono due unità abitative non oggetto di perizia;
- il piano secondo è destinato a superficie accessoria in cui insiste la soffitta oggetto di valutazione (sub. 32);
- il piano primo sottostrada è anch'esso destinato a superficie accessoria.

Il fabbricato nel suo complesso, dal 1985, non ha più subito dei veri e propri interventi di manutenzione straordinaria. Le facciate esterne sono intonacate, tinteggiate ed a tratti dotate di rivestimento; i parapetti dei balconi sono realizzati presumibilmente in calcestruzzo armato con soprastante ringhiera metallica, il manto di copertura è in tegole. I portoni d'ingresso e gli infissi sono in legno con avvolgibili in PVC. Le pavimentazioni esterne relative alla corte comune sono realizzate in porfido sul fronte ed in battuto di cemento sui fianchi e sul retro. I confini sono tutti delimitati da muri con soprastante ringhiera o rete metallica.

Le finiture esterne del fabbricato risalgono all'epoca della ristrutturazione del 1985.

Descrizione immobile oggetto di pignoramento

L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa al piano terra rialzato con accessorio (soffitta) al piano secondo; si accede ad esso dalla scala comune interna. L'unità abitativa si sviluppa interamente al piano terra rialzato ed è composta da ingresso, ampio soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio. Con scala comune interna si accede al piano secondo



in cui è ubicata la soffitta con lavanderia dotata di velux a tetto. Il portone d'ingresso è in legno, gli infissi interni sono anch'essi in legno con avvolgibili in pvc, i pavimenti sono in parte in marmo, in parte in ceramica ed in parte in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte sono in legno tamburato. La soffitta al piano secondo è rifinita ed è dotata anch'essa di pavimentazioni e rivestimenti in ceramica; le pareti anche qui sono intonacate e tinteggiate. Le finiture interne dell'immobile si presentano in un normale stato di manutenzione generale ma si notano macchie di umidità all'intradosso dei solai all'interno dei bagni. Sia l'appartamento che la soffitta sono dotati di impianto elettrico ed idrico sottotraccia ed impianto termico a radiatori alimentato da una caldaia a gas metano alloggiata all'interno della soffitta al piano secondo. Il tutto in stato di funzionamento.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1672 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Ardizio n. 6, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 06/06/2023 Pratica n. PS0037001 in atti dal 06/06/2023 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 37001.1/2023)
Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che l'intero lotto su cui insiste il bene in oggetto confina a NORD con le particelle Foglio 41 nn. 410-411, a EST con la Via Monte Ardizio, a SUD la particella Foglio 41 n. 156 e a OVEST con le particelle Foglio 41 nn. 404-413. All'interno del lotto il bene in oggetto confina con l'unità immobiliare censita al NCEU al Foglio 41 particella 1672 sub. nn. 13-29-7-20-21-22-23-24-25-26-27, parti comuni censite al NCEU al Foglio 41 particella 1672 sub. nn. 9-10, salvo altri.
Con la variazione del 06/06/2023 sono stati soppressi i seguenti immobili originari del precedente indicato: Foglio 41 Particella 1672 subalterno 8; Foglio 41 Particella 1672 subalterno 14.
- foglio 41 particella 1672 sub. 32 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 49 mq, rendita 154,37 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Ardizio n. 6, piano: 2, intestato a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 06/06/2023 Pratica n. PS0037001 in atti dal 06/06/2023 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 37001.1/2023)
Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che l'intero lotto su cui insiste il bene in oggetto confina a NORD con le particelle Foglio 41 nn. 410-411, a EST con la Via Monte Ardizio, a SUD la particella Foglio 41 n. 156 e a OVEST con le particelle Foglio 41 nn. 404-413. All'interno del lotto il bene in oggetto confina con l'unità immobiliare censita al NCEU al Foglio 41 particella 1672 sub. n. 29, parti comuni censite al NCEU al Foglio 41 particella 1672 sub. n. 10, salvo altri.
Con la variazione del 06/06/2023 sono stati soppressi i seguenti immobili originari del precedente indicato: Foglio 41 Particella 1672 subalterno 8; Foglio 41 Particella 1672 subalterno 14.





Pensilina d'ingresso alla corte comune dalla strada pubblica



Parceggio privato comune



App.to al piano terra rialzato e soffitta al piano secondo (sub. 31-32)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono quelli relativi ai quartieri insediati della città di Pesaro. Nello specifico il bene in questione si trova nel quartiere di "Loreto"). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Città natale del compositore Gioacchino Rossini nato nel 1792.



Mappa Pesaro (PU)



Mappa con localizzazione del bene in questione



SERVIZI

| | | |
|------------------------|-------------|---------------------|
| ospedale | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| asilo nido | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| polizia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro sportivo | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| cinema | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palazzetto dello sport | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|--------------------------|-------------|---------------------|
| autobus | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante 8 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 2 Km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------|---------------------|
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

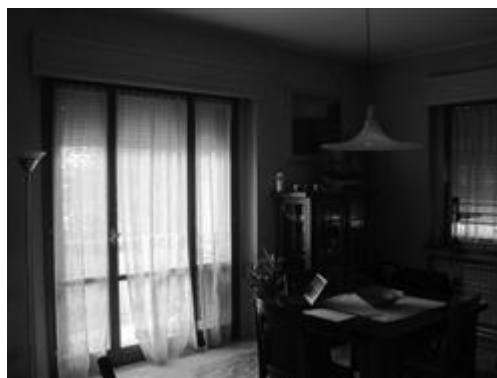
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vedere la descrizione dei beni al punto 1 "identificazione dei beni immobili oggetto di vendita". La predisposizione dell'**Attestato di Prestazione Energetica** non rientra tra i quesiti posti dal Giudice.





Interno 1 (Appartamento piano terra rialzato)



Interno 2 (Appartamento piano terra rialzato)



Interno 3 (soffitta piano secondo)

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 piano terra rialzato | 130,55 | x | 100 % | = | 130,55 |
| Balcone piano terra rialzato | 10,78 | x | 30 % | = | 3,23 |
| Accessorio al piano secondo (Soffitta) non comunicante direttamente con i vani principali dell'alloggio (si accede al piano secondo attraverso la scala comune) | 57,02 | x | 25 % | = | 14,26 |
| Totale: | 198,35 | | | | 148,04 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Considerato che trattasi di un appartamento con soffitta, il CTU non ritiene possibile la formazione di più lotti ai fini della vendita e procede alla stima commerciale del bene come unico lotto.

L'aspetto economico del bene da valutare che interessa la presente valutazione è "il più probabile valore di mercato" la cui determinazione viene eseguita con il metodo della "stima sintetico comparativa". La valutazione tiene conto della consistenza, della vetustà, ubicazione, caratteristiche igieniche ed estetiche, destinazione, grado di commerciabilità del bene, condizioni intrinseche ed estrinseche nonchè l'attuale andamento del mercato immobiliare fortemente condizionato dallo stato di fermo generale. La stima commerciale dei beni in oggetto è basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadrato di superficie commerciale equivalente e la consistenza è determinata secondo le consuetudini del mercato locale. A seguito di precise indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari di zona, dopo aver esaminato con attenzione gli attuali prezzi di contrattazione di immobili simili nelle vicinanze e analizzando sia il borsino immobiliare OMI pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, riferito al secondo semestre 2023 per il Comune di Pesaro (PU), che l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP) si può affermare che:

- il borsino immobiliare OMI per il secondo semestre 2023, in zona semicentrale Loreto-Soria-Pantano Bassa-Montegranaro, per abitazioni civili in stato di conservazione normale attribuisce un valore di mercato da un minimo di € 1.650,00/mq ad un massimo di € 2.150,00/mq di superficie commerciale;
- l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP) per la zona 4 Loreto indica per la nuova cantieristica un valore di mercato da un minimo di € 3.100,00/mq ad un massimo di 3.400,00/mq di superficie commerciale;
- l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP) per la zona 4 Loreto indica per le abitazioni ristrutturate (da anni 0 a 15) un valore di mercato da un minimo di € 2.300,00/mq ad un massimo di 2.800,00/mq di superficie commerciale;
- l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP) per la zona 4 Loreto indica per le abitazioni in buono stato abitabili (da anni 15 a 35) un valore di mercato da un minimo di € 1.500,00/mq ad un massimo di 2.200,00/mq di superficie commerciale;
- i prezzi di contrattazione in questo momento sono molto instabili e possono subire repentine variazioni nell'arco di poco tempo;

Considerato che:

- l'epoca di costruzione del fabbricato risale all'anno 1952;
- l'intero fabbricato nel 1985 è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria importante;
- internamente, presumibilmente nel 2010, l'appartamento in questione è stato completamente rinnovato;
- il fabbricato nel suo complesso si presenta in uno stato che non richiede interventi immediati di manutenzione;
- nonostante all'intradosso del solaio dei bagni si notino delle macchie di umidità, l'appartamento nel suo complesso si presenta comunque in un normale stato di manutenzione generale;
- nonostante l'u.i. in questione sia sprovvista di garage, di fianco alla pensilina d'ingresso, ci sono i parcheggi privati comuni direttamente accessibili dalla strada pubblica;
- la soffitta al piano secondo si presenta completamente rifinita;
- il fabbricato è dotato di un'ampia corte comune;

considerata inoltre la tipologia edilizia del complesso immobiliare in cui sono ubicati i beni oggetto di perizia, si ritiene equo e congruo utilizzare ai fini della stima il valore di € 2.000,00 per mq di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 148,04 x 2.000,00 = **296.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **296.080,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **296.080,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto riguarda il criterio di stima utilizzato si veda il precedente paragrafo sullo "sviluppo della valutazione".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Pesaro (PU), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI e FIAIP

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 148,04 | 0,00 | 296.080,00 | 296.080,00 |
| | | | | 296.080,00 € | 296.080,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **4.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **291.280,00**

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: €. **14.564,00**

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: €. **276.716,00**

data 04/06/2024

il tecnico incaricato
Ing. Christian Marcolini

