



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

50/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
RESIDENCE IL MULINO

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI CORSINI

CF:CRSGNN64S06G479G

con studio in PESARO (PU) V.le XI FEBBRAIO, 42

telefono: 072132147

fax: 072132147

email: geom.giovincorsini@gmail.com

PEC: giovanni.corsini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CARTOCETO Via Cesare Pavese 7/5, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **57,71** mq per la quota di:

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

Porzione di fabbricato residenziale, appartamento al piano primo, facente parte di un complesso residenziale di recente costruzione, costituito da n. 4 edifici . Vi si accede tramite il vano scala condominiale con ascensore, in comune con 12 unità immobiliari, ed è composto da ingresso-soggiorno con ancolo cottura, disimpegno, bagno, camera letto; è presente un balcone con accesso dal soggiorno. Le finiture interne sono costituite da portone di ingresso blindsato, pavimento in ceramica monocottura, porte interne in legno tamburato, finestre in PVC con vetro camera con esternamente avvolgibili in plastica.Sono presenti gli impianti idrico sanitario, elettrico, riscaldamento autonomo a metanop (la caldaia è posta esternamente nel balcone). La proprietà risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 5, scala --, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 822 sub. 81 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 187,22 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto snc, piano: 1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati catastali
Coerenze: prop. [REDACTED] parti comuni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,71 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.475,18
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.594,39
Data della valutazione:	27/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 15/06/2020, con scadenza il 14/06/2024, registrato il 06/07/2020 a Fano ai nn. 1216 - 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con



l'importo dichiarato di € 4.560,00 annuo

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:*

Vincolo di inedificabilità e di destinazione , stipulata il 30/04/2001 a firma di Notaio A. De Martino ai nn. 94519 di repertorio, trascritta il 25/05/2001 a Pesaro ai nn. 3600, a favore di COMUNE DI CARTOCETO, contro ██████████ derivante da Concessione Edilizia n. 16 del 10/04/2001

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/12/2005 a firma di Notaio A. Morico ai nn. 26872/7083 di repertorio, iscritta il 28/12/2005 a Pesaro ai nn. 5971, a favore di BANCA INTESA SPA, contro ██████████ derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 170.415,00.

Importo capitale: € 113.610,00.

Durata ipoteca: anni 30.

La formalità è riferita solamente a Gravante su porzioni di fabbricato urbano in Cartoceto Via Cesare Pavese distinta al C.F. al foglio 12 mappali 822 sub. 81 e 822 sub. 37.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/02/2022 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 340 di repertorio, trascritta il 24/03/2022 a Pesaro ai nn. 2613, a favore di CONDOMINIO RESIDENCE IL MULINO, contro ██████████ derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Gravante su porzioni di fabbricato urbano in Cartoceto Via Cesare Pavese n. 1/14 distinta al C.F. al foglio 12 mappale 822 sub. 81.

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:	€ 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 5.457,79
Millesimi condominiali:	16,751/1000



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2005), con atto stipulato il 22/12/2005 a firma di Notaio A. Morico ai nn. 26871 di repertorio, trascritto il 28/12/2005 a Pesaro ai nn. 10424.

Il titolo è riferito solamente a Porzioni di fabbricato urbano in Cartoceto Via Cesare Pavese distinta al C.F. al foglio 12 mappali 822 sub. 81 e 822 sub. 37.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/2003 fino al 22/12/2005), con atto stipulato il 23/09/2003 a firma di Notaio Sabbadini ai nn. 8933 di repertorio, trascritto il 03/10/2003 a Pesaro ai nn. 8584.

Il titolo è riferito solamente a Porzioni di fabbricato urbano in Cartoceto Via Cesare Pavese distinta al C.F. al foglio 12 mappali 822 sub. 81 e 822 sub. 37.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1, intestata a ██████████, per lavori di Costruzione di un complesso immobiliare residenziale "Il Mulino", presentata il 15/02/2001 con il n. 1828 di protocollo, rilasciata il 10/04/2001 con il n. 16 di protocollo.

Pratica edilizia n. 13/01

Concessione edilizia N. 2, intestata a ██████████ per lavori di Realizzazione complesso immobiliare residenziale "Il Mulino", presentata il 24/06/2003 con il n. 6747 di protocollo, rilasciata il 20/09/2003 con il n. 35 di protocollo, agibilità del 25/08/2004 con il n. -- di protocollo.

Pratica edilizia n. 41/03

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n. 55 del 27/11/2008, l'immobile ricade in zona B.3.2 - Zona residenziale di completamento nelle quali l'edificazione e l'urbanizzazione sono largamente - se non completamente - esistenti e gli interventi previsti mirano al completamento del tessuto edilizio anche attraverso un Piano Attuativo. Norme tecniche di attuazione ed indici: intervento diretto con previsione planivolumetrica. If = 2,50 mc./mq. Uf = 0,83 mq./mq. Hmax =11,00 ml. N. piani n. 3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche alla partizione interna dell'abitazione; sono verificati i rapporti aero-illuminanti (1/8), la superficie minima della camera letto (mq. 14,08). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Le modifiche risultano legittimate ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, art. 34-bis commi 2 ("tolleranze di cantiere").





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. n. 78/2010 convertito in Legge n. 122/2010)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARTOCETO VIA CESARE PAVESE 7/5, FRAZIONE LUCREZIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARTOCETO Via Cesare Pavese 7/5, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **57,71** mq per la quota di:

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

Porzione di fabbricato residenziale, appartamento al piano primo, facente parte di un complesso residenziale di recente costruzione, costituito da n. 4 edifici. Vi si accede tramite il vano scala condominiale con ascensore, in comune con 12 unità immobiliari, ed è composto da ingresso-soggiorno con ancoletto cottura, disimpegno, bagno, camera letto; è presente un balcone con accesso dal soggiorno. Le finiture interne sono costituite da portone di ingresso blindato, pavimento in ceramica monocottura, porte interne in legno tamburato, finestre in PVC con vetro camera con esternamente avvolgibili in plastica. Sono presenti gli impianti idrico sanitario, elettrico, riscaldamento autonomo a metano (la caldaia è posta esternamente nel balcone). La proprietà risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 5, scala --, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 822 sub. 81 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 187,22 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto snc, piano: 1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati catastali
Coerenze: prop. [REDACTED] parti comuni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

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 Fano (PU)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi



sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	buono	
farmacie	buono	
campo da tennis	buono	
campo da calcio	ottimo	
negozi al dettaglio	ottimo	
scuola per l'infanzia	ottimo	
scuola elementare	ottimo	

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 Km.	ottimo	
autostrada distante 13 Km.	ottimo	
porto distante 20 Km.	ottimo	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	
esposizione:	nella media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	ottimo	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La classe energetica e l'Indice di Prestazione sono indicati così come riportati nel contratto di locazione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in PVC	buono	
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	buono	
<i>portone di ingresso:</i> Portone blindato	buono	
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili realizzate in plastica	buono	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	buono	
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	buono	
Degli Impianti:		
<i>ascensore:</i> conformità: conforme	buono	

CLASSE ENERGETICA:



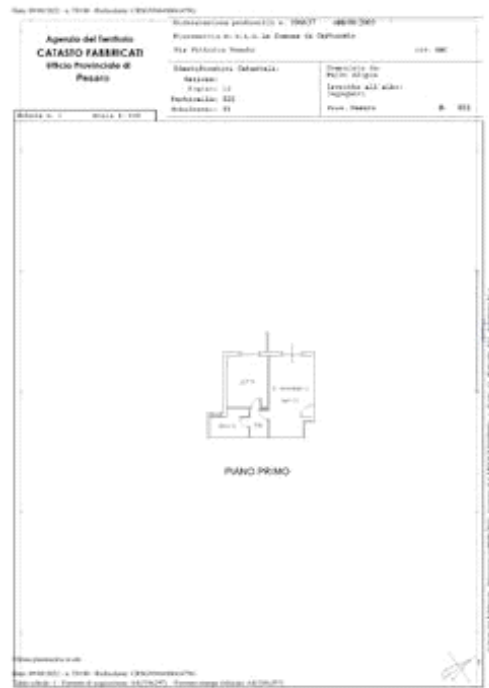
[98,2 KWh/m²/anno]

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	56,00	x	100 %	=	56,00
Balcone	6,85	x	25 %	=	1,71
Totale:	62,85				57,71



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/09/2021

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Pesaro - Trascr. 8549/2021 RP



Descrizione: F. 12 part. 822 Appartamento sub. 83 + garage sub. 29

Indirizzo: Via Pavese 7 - Lucrezia di Cartoceto

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie: 13

Prezzo: 86.000,00 pari a 1.061,73 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/07/2021

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Pesaro - Trascr. 7476/2021

Descrizione: F. 12 part. 822 Appartamento sub. 64 + garage sub. 41

Indirizzo: Via Pavese 7 - Lucrezia di Cartoceto

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie: 11

Prezzo: 92.000,00 pari a 1.121,95 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/06/2021

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Pesaro - Trascr. 6061/2021

Descrizione: F. 12 part. 822 Appartamento sub. 93 + garage sub. 27

Indirizzo: Via Pavese 7 - Lucrezia di Cartoceto

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie: 17

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.130,95 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	86.000,00	92.000,00	95.000,00
Consistenza	57,71	81,00	82,00	84,00
Data [mesi]	0	19,00	20,00	21,00
Prezzo unitario	-	1.061,73	1.121,95	1.130,95

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,25	215,00	230,00	237,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.061,73	1.061,73	1.061,73

TABELLA DI VALUTAZIONE



Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	86.000,00	92.000,00	95.000,00
Data [mesi]	4.085,00	4.600,00	4.987,50
Prezzo unitario	-24.725,00	-25.786,73	-27.910,19
Prezzo corretto	65.360,00	70.813,27	72.077,31

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **69.416,86**
 Divergenza: 9,32% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,71 x 1.202,80 = **69.416,86**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 69.416,86**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 69.416,86**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto viene utilizzato il procedimento di stima comparativa MCA in base agli Standard Internazionale di Valutazione.

La consistenza in superficie dell'immobile, che fungerà da base per la valutazione, è stata determinata tramite rilievo metrico diretto eseguito all'interno dell'unità immobiliare.

Sono stati reperiti c/o la Conservatoria RR.II. di Pesaro n. 3 atti di compravendita relativi a unità immobiliari residenziali ubicate nello stesso edificio e pertanto inserite nello stesso segmento di mercato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Cartoceto

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	appartamento	57,71	0,00	69.416,86	69.416,86
				69.416,86 €	69.416,86 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La proprietà non risulta divisibile.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 6.941,69**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 62.475,18**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 423,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 5.457,79**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 56.594,39**

data 27/03/2023

il tecnico incaricato
GIOVANNI CORSINI

