

STUDIO TECNICO
BORGHESI Geom. ELVIO
Piazza G. Leopardi, n° 3
61045 – PERGOLA (PU)
Tel. 0721/735692
Cell. 393/9035590
E-mail : elvio.bor@gmail.com

TRIBUNALE DI PESARO

OGGETTO : C.T.U. esecuzione immobiliare n° 77/2023.

Pesaro, li 15 Maggio 2024

IL C.T.U.
Geom. Elvio Borghesi



TRIBUNALE DI PESARO

STUDIO TECNICO
BORGHESI Geom. ELVIO
Piazza G. Leopardi, n° 3
61045 – PERGOLA (PU)
Tel. 0721/735692
Cell. 393/9035590
E-.mail : elvio.bor@gmail.com

Esecuzione Immobiliare n° 77/2023

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA :

Il sottoscritto Geometra **ELVIO BORGHESI** con studio in Pergola (PU), Piazza Leopardi, ° 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino, al n° 1249, ad espletamento dell'incarico ricevuto nell'udienza del 04 Luglio 2023, accettato l'incarico in data 07 Luglio 2023, ha dato inizio alle operazioni peritali con sopralluogo agli immobili oggetto di stima in data 25 Settembre 2023.

La parte debitrice ha presenziato al sopralluogo effettuato sia all'esterno che all'interno degli immobili.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI :

Nella fase di individuazione dei beni si notata una incongruenza iscritti nell'atto di pignoramento, in data 09 Novembre 2023 in seguito all'aggiornamento dell'atto di pignoramento e riunito le due procedure è stato esteso l'incarico anche alla procedura 113/2023.

Trattasi di fabbricati in Comune di Fano (PU).



Fabbricati: immobili urbani siti in Fano (PU), via Piave n. 19 e precisamente:

- Immobile sito in Comune Fano (PU), via Piave, 19, censito al N.C.E.U. al Foglio n. 27 map 586 sub. 114, piano S1-T, categoria A/10, classe 3, Consistenza 4,5 vani, superficie totale mq. 111, superficie totale escluse aree scoperte mq. 111 Rendita € 1266,61.

L'immobile visionato trattasi di un ufficio, nello specifico adibito a studio legale, ubicato all'interno di un complesso residenziale sito nel centro storico di Fano e quindi in una zona di pregio ed ottimamente servita.

Internamente, oltre alla presenza del classico mobilio di uno studio legale o comunque di un qualsiasi immobile nel quale si esercita una libera professione, si notavano due stanze ed un vano adibito a reception per l'accoglienza della clientela.

Da segnalare un piano seminterrato nel quale è stata ricavata una sala riunioni, un'altra stanza di disbrigo nonché un bagno.

A completamento della struttura, un piccolo scoperto che si estende nella parte retrostante dell'immobile.

L'intero complesso verte in un buono stato di manutenzione con allacci ed utenze attive.

- Immobile sito in Comune Fano (PU), via Piave, 23, censito al N.C.E.U. al Foglio n. 27 map 586 sub. 113, piano S1-T, categoria C/6, classe 1, Consistenza 21 mq, superficie totale mq. 22, Rendita € 81,34.

Trattasi di un garage, attualmente utilizzato come archivio e deposito dello studio legale.

Stato di occupazione.

L'immobile risulta amministrato dalla "Abitare 90" con studio in fano, alla Via Gabrielli.

Per quanto concerne lo stato di occupazione l'avv. Isotti Manuela, esecutata, occupa saltuariamente l'immobile pignorato che, nella sostanza però, viene fruito dalla comproprietaria avv. [REDACTED].

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

I fabbricati distinti al N.C.E.U. del Comune di Fano (PU) al foglio 27 map. 586 sub. 113-114 risultano conformi alle planimetrie catastali presentate all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Pesaro in data 14.07.2023 numero pratica T19688/2023 e T20123/2023.



REGOLARITA' URBANISTICA :

Per il complesso immobiliare sito in Via Piave – Via Gabrielli, sono state presentate presso il comune Fano (PU) le seguenti richieste di autorizzazione per eseguire i lavori:

- Concessione Edilizia n.° 1094/2000 del 01.09.2000, (Ristrutturazione di un complesso immobiliare) intestato a [REDACTED] e successive varianti Concessione Edilizia n.° 619/01 – Variante Concessione Edilizia n.° 81/02 del 24.02.2002 – Variante Concessione Edilizia n.° 1630/02 del 04.10.2002.
- D.I.A. n.° 771/03 del 13.05.2003 (Esecuzione di Opere interne) intestato a [REDACTED]
[REDACTED]

APPARTENENZA DEGLI IMMOBILI :

In data 14.07.2023 presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro gli immobili di cui sopra appartengono a:

1. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni;
2. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2.

FORMAZIONE DEI LOTTI :

- **1° lotto):** Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni, su immobile sito in Comune Fano (PU), via Piave, 19, censito al N.C.E.U. al Foglio n. 27 map 586 sub. 114, piano S1-T, categoria A/10, classe 3, Consistenza 4,5 vani, superficie totale mq. 111, superficie totale escluse aree scoperte mq. 111 Rendita € 1266,61.
- **2° lotto):** Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni, su immobile sito in Comune Fano (PU), via Piave, 19, censito al N.C.E.U. al Foglio n. 27 map 586 sub. 113, piano S1-T, categoria C/6, classe 1, Consistenza 21 mq, superficie totale mq. 22, Rendita € 81,34.



RELAZIONE DI STIMA DEI LOTTI:

1° LOTTO : Foglio n. 27 map 586 sub. 114 trattasi di un ufficio, nello specifico adibito a studio legale, ubicato all'interno di un complesso residenziale sito nel centro storico di Fano e quindi in una zona di pregio ed ottimamente servita.

Internamente, oltre alla presenza del classico mobilio di uno studio legale o comunque di un qualsiasi immobile nel quale si esercita una libera professione, si notavano due stanze ed un vano adibito a reception per l'accoglienza della clientela.

Da segnalare un piano seminterrato nel quale è stata ricavata una sala riunioni, un'altra stanza di disbrigo nonché un bagno.

A completamento della struttura, un piccolo scoperto che si estende nella parte retrostante dell'immobile.

L'intero complesso verte in un buono stato di manutenzione.

In considerazione di quanto sopra si ritiene che l'immobile abbia un valore di mercato pari ad €. 278.000,00 (Euro Duecentosettantottomila/00);

Valore definito prendendo in esame quegli immobili di caratteristiche similari, oggetto di compravendita nella zona. Inoltre si è fatto riferimento ai prezzi definiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari per la Provincia di Pesaro;

2° LOTTO : Foglio n. 27 map 586 sub. 113, Trattasi di un garage, attualmente utilizzato come archivio e deposito dello studio legale.

In considerazione di quanto sopra si ritiene che l'immobile abbia un valore di mercato pari ad €. 28.600,00 (Euro Ventottomilaseicento/00);

Valore definito prendendo in esame quegli immobili di caratteristiche similari, oggetto di compravendita nella zona. Inoltre si è fatto riferimento ai prezzi definiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari per la Provincia di Pesaro;



CONCLUSIONI :

Il valore di stima degli immobili pignorati divisi in n° 2 lotti, è il seguente:

Lotto n° 1 :

valore di stima €. 278.000,00 (Euro Duecentosettantottomila/00) comprende l'immobile destinato ad ufficio legale al piano terra e al piano seminterrato dove sono presenti una sala riunioni un bagno e una stanza di disbrigo, oltre a un piccolo scoperto al piano terra;

Lotto n° 2 :

valore di stima €. 28.600,00 (Euro Ventottomilaseicento/00) comprende l'immobile destinato a garage, attualmente utilizzato come archivio e deposito dello studio legale.

Alla data 28/02/2024 risulta un importo non versato pari ad € 4.510,13 (Euro quattromilacinquecentodieci/13) all'Amministratore di Condomini Abitare 90 che si occupa del Residence Santa Teresa;

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi.

ALLEGATI :

- Allegato 1 - Visure catastali;
- Allegato 2 - Planimetrie Catastali;
- Allegato 3 – Documento comprovante debito Abitare 90;
- Allegato 4 - Licenze Edilizie;
- Allegato 5 - Documentazione Fotografica;

Pesaro, li 15 Maggio 2024

IL C.T.U.
Geom. Elvio Borghesi

