



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 167/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CREDITO VALTELLINESE S.P.A., E PER ESSA QUALE PROCURATRICE, LA CERVED LEGAL  
SERVICES SRL

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. LORENZO PINI

CUSTODE:  
Marche Servizi Giudiziari s.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/10/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCO ERCOLANI**

CF: RCLFNC84D26L500J  
con studio in PESARO (PU) via campo sportivo 50  
telefono: 0721422161  
email: ingfrancescoercolani@gmail.com  
PEC: francesco.ercolani2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2019

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a PESARO via Lubiana 20, frazione Montegaudio, Ex Comune di Monteciccardo, della superficie commerciale di **425,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

*Trattasi di porzione di fabbricato composta da piano seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto. Al piano terra troviamo un piccolo soggiorno ed una zona di passaggio in comune con il ristorante di altra proprietà. Dalla zona comune si accede alla scala che porta al piano seminterrato dove troviamo un ampio garage con due accessi carrabili sul retro, la cantina, la dispensa e la centrale termica in comune. Al piano primo troviamo l'appartamento composto da ingresso, due bagni, stileria, cucina, soggiorno, corridoio, quattro camere da letto, un balcone sul fronte e un grande terrazzo sul retro finito con guaina bituminosa e senza parapetti di protezione.*

*Tramite scala intera si raggiunge il sottotetto lasciato al grezzo di altezza massima 2,55m al colmo.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 104 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 488,57 Euro, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2013.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>425,30 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>€ 378.370,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 378.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/10/2021</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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 **giudiziale**, stipulata il 18/10/2011 a firma di GIUDICE DI PACE DI BOLZANO , iscritta il 23/12/2014 ai nn. 12142/2151, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 6.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/01/2013 a firma di NOTAIO ANNA RITA PREDIERI ai nn. 22259 di repertorio, iscritta il 05/02/2013 ai nn. 1385/192, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo di euro 130.000,00.

Importo ipoteca: 234.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/01/2018 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI PESARO , iscritta il 02/02/2018 ai nn. 1214/169, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 56.000,00.

Importo capitale: 36.692,96

ipoteca **legale**, stipulata il 22/02/2019 ai nn. 971/8219 di repertorio, iscritta il 01/03/2019 ai nn. 2315/362, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 213.458,52.

Importo capitale: 106.729,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/08/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - Tribunale di Pesaro , trascritta il 26/09/2019 ai nn. 11275/7399, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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 1/1, in forza di ATTO DI VENDITA (dal 31/01/2013), con atto stipulato il 31/01/2013 a firma di NOTAIO ANNA RITA PREDIERI ai nn. 22258 di repertorio, trascritto il 05/02/2013 ai nn. 1384/795

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI VENDITA ( fino al 31/01/2013), con atto stipulato il 30/08/1969 a firma di NOTAIO MARIO MARCHIONNI ai nn. 98196 di repertorio, trascritto il 26/09/1969 ai nn. 6931/4496.

E per successivo atto di vendita in Notar Mario Marchionni del 02/09/1970, trascritto il 05/02/1971 ai nn.920/687

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non è presente l'agibilità relativa al PdC 1093 di fusione delle due unità.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **PdC 1093/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Fusione di due unità immobiliari in un'unica unità, presentata il 17/01/2013 con il n. 322 di protocollo

Permesso di costruire N. **PdC 13/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento ai sensi della L.R. 22/2009 "Piano casa" di un locale di ristorazione e intrattenimento al pubblico, presentata il 05/12/2011 con il n. 1017-C di protocollo

Permesso di costruire N. **PdC 1/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al Permesso di costruire 13/2011, variante all'ampliamento di un locale di ristorante - ubicazione via lubiana n.20, Montegaudio, Comune di Monteciccardo, presentata il 03/02/2014 con il n. 1101PEC di protocollo, agibilità del 01/12/2013 con il n. 6403 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - Zona residenziale di completamento

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

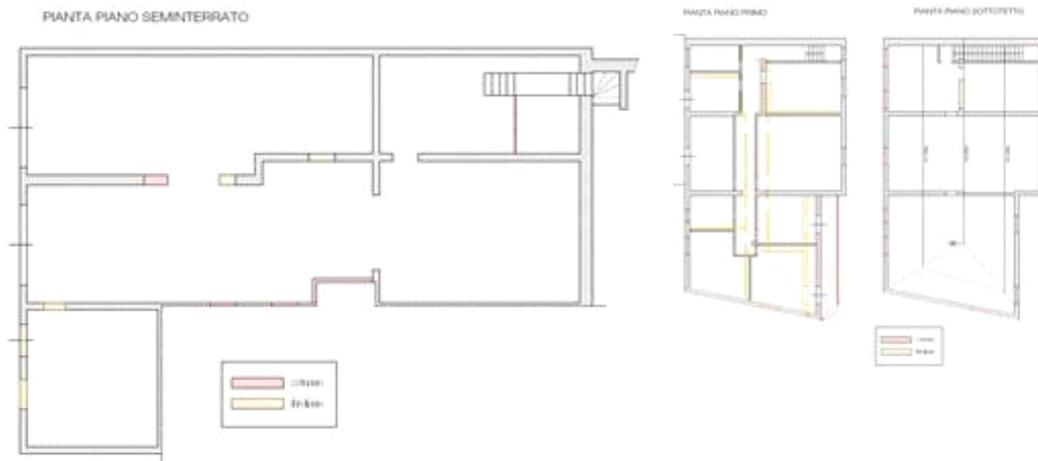
Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica delle tramezze interne, delle murature portanti interne, della disposizione di porte e finestre. Errata rappresentazione della parete e del balcone sul fronte. Mancata rappresentazione del pilastro nel sottotetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione sanatoria: €1.000,00
- spese tecniche presentazione pratica: €3.000,00



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica delle tramezze interne, delle murature portanti interne, della disposizione di porte e finestre. Errata rappresentazione della parete e del balcone sul fronte. Mancata rappresentazione del pilastro nel sottotetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- versamento Catasto: €50,00
- spese tecniche: €350,00

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

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

BENI IN PESARO VIA LUBIANA 20, FRAZIONE MONTEGAUDIO, EX COMUNE DI MONTECICCARDO

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PESARO via Lubiana 20, frazione Montegaudio, Ex Comune di Monteciccardo, della superficie commerciale di **425,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

*Trattasi di porzione di fabbricato composta da piano seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto. Al piano terra troviamo un piccolo soggiorno ed una zona di passaggio in comune con il ristorante di altra proprietà. Dalla zona comune si accede alla scala che porta al piano seminterrato dove troviamo un ampio garage con due accessi carrabili sul retro, la cantina, la dispensa e la centrale termica in comune. Al piano primo troviamo l'appartamento composto da ingresso, due bagni, stileria, cucina, soggiorno, corridoio, quattro camere da letto, un balcone sul fronte e un grande terrazzo sul retro finito con guaina bituminosa e senza parapetti di protezione.*

Tramite scala intera si raggiunge il sottotetto lasciato al grezzo di altezza massima 2,55m al colmo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 104 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 488,57 Euro, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di porzione di fabbricato composta da piano seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto. La struttura è in muratura con solai in laterocemento e copertura in travetti varesi e tavelloni. Esternamente ha finitura ad intonaco con infissi in legno e tapparelle avvolgibili. Esternamente Al piano terra troviamo un piccolo soggiorno ed una zona di passaggio in comune con il ristorante di altra proprietà. Dalla zona comune si accede alla scala che porta al piano seminterrato dove troviamo un ampio garage con due accessi carrabili sul retro, la cantina, la dispensa e la centrale termica in comune. Al piano primo troviamo l'appartamento composto da ingresso, due bagni, stieria, cucina, soggiorno, corridoio, quattro camere da letto, un balcone sul fronte e un grande terrazzo sul retro finito con guaina bituminosa e senza parapetti di protezione.

Tramite scala intera si raggiunge il sottotetto lasciato al grezzo di altezza massima 2,55m al colmo.

#### 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
piano terra	23,00	x	100 %	=	23,00
piano primo	190,00	x	100 %	=	190,00
piano sottotetto	93,00	x	50 %	=	46,50
balcone	10,00	x	30 %	=	3,00

terrazzo	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazzo eccedenza	208,00	x	10 %	=	20,80
piano seminterrato	269,00	x	50 %	=	134,50
<b>Totale:</b>	<b>818,00</b>				<b>425,30</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sinteticocomparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale dell'appartamento attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per appartamenti similari per caratteristiche tipologiche-ubicazionali, di epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura.

A seguito dell'analisi condotta in zona, tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che 900,00 euro/mq sia un valore attendibile in quanto media tra 800,00 euro/mq e 1.000,00 euro/mq, valori minimi e massimi emersi nelle indagini, considerando lo stato di manutenzione generale in cui versa il fabbricato. Per confermare la legittimità del valore proposto è stato consultato l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che pubblica un range di riferimento di prezzi per la zona di ubicazione dell'immobile. I valori indicati in riferimento al 2° semestre del 2019 per il Comune di Monteciccardo, zona E1/suburbana/MONTEGAUDIO variano da 770,00 a 1.100,00 euro/mq per la tipologia abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, quindi il prezzo scelto di 900,00 euro/mq risulta compreso nel range indicato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 425,30 x 900,00 = **382.770,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 382.770,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 382.770,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sinteticocomparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale dell'appartamento attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per appartamenti similari per caratteristiche tipologiche-ubicazionali, di epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di MONTECICCARDO, agenzie: PESARO, VALLEFOGLIA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: F.I.A.I.P. 2019 - Comune di Monteciccardo

## 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	425,30	0,00	382.770,00	382.770,00
				<b>382.770,00 €</b>	<b>382.770,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 378.370,00**

**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: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 370,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 378.000,00**

data 08/10/2021

il tecnico incaricato  
FRANCESCO ERCOLANI