

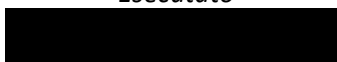
Tribunale di Pesaro

Ufficio del Giudice Unico – sede Centrale

Ufficio esecuzioni immobiliari
G.E. dott. Emanuele Mosci

ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2024

Esecutato



Creditore procedente

FINO 2 SECURITISATION SRL

Creditori altri

GRUPPO MAURO SAVIOLA S.R.L.

Banca delle Marche spa sede di Ancona
Banca Popolare dell'Emilia Romagna SCaRL

Perizia C.T.U.

Esperto incaricato

Arch. Massimo Brigidi



Autorità Giudiziaria

Tribunale Civile di Pesaro - G.E. dott. Emanuele Mosci
Esecuzione immobiliare 60/2024

Esecutato

Creditore procedente

FINO 2 SECURITISATION Srl con sede legale in Viale Brenta 18/B, 20139 Milano – c.f./p.iva: 09966400963 (e per essa, quale mandataria, DOVALUE spa) rappresentata e difesa dall'Avv. UMBERTO GIANNOLA, GNNMRT69P01G479B, umbertogiannola@pec.ordineavvocatipesaro.it

Creditori altri:

non intervenuti:

[redacted] c/o
Avv. Massimo Morini – Via G. Garibaldi, 63 – Loc. Viadana, Mantova massimo.morini@mantova.pecavvocati.it

Banca delle Marche spa sede di Ancona

Banca Popolare dell'Emilia Romagna SCaRL – c/o

Avv. Paolo Ronconi – via XXIV Maggio 56 – 61121 Pesaro paoloronconi@pec.ordineavvocatipesaro.it

Custode:

Avv. Gemma Pirro, via O. Flacco 41 – 61121 Pesaro gemmapirro@pec.ordineavvocatipesaro.it

Pesaro, 24 settembre 2024

Il sottoscritto Massimo Brigidi Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pesaro e Urbino al n° 331 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pesaro, si pregia di rassegnare la presenta relazione in ordine ai quesiti formulategli dall'Ill.mo Sig. G.E. in occasione dell'udienza in data 23 maggio 2024, così come da incarico conferito in data 23.05.2024

Con osservanza.

Il CTU arch. Massimo Brigidi

Arch. Massimo Brigidi

Via Giusti 15, 61121 Pesaro T/F 0721 34997

massimo.brigidi@archiworldpec.it



SINTESI DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Lotto 1 = **323.000 euro** ←

Lotto2 = **83.000euro** ←

DATI ESECUTATO

Sig.ra

| | |
|---------------------|-------------------------------------|
| Nata a | Fano PU il 20.04.1978 |
| Residente | Via Brigata Messina 128, 61034 Fano |
| Stato Civile | celibe |
| Regime patrimoniale | |
| Proprietà | 100% |
| Dimorante | Via Brigata Messina 128, 61034 Fano |

DATI IMMOBILI

La consistenza immobiliare in esecuzione è composta da due distinte unità: una costituita da un appartamento inserito all'interno di una casa bifamiliare; ed una costituita da un ampio garage. Entrambe le unità sono su via Brigata Messina ma l'una prospiciente l'altra, senza alcuna pertinenza e/o servitù l'una sull'altra.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Essendo già due distinti immobili si procedere con la formazione del LOTTO 1 per l'appartamento e del LOTTO 2 per l'autorimessa



LOTTO 1 - appartamento

DATI IMMOBILE

L'immobile, situato in località Centinarola del Comune di Fano, è un appartamento inserito al primo piano di una casa bifamiliare degli anni '60, con annesso sottotetto e porzione di giardino al piano terra.

Va premesso che la descrizione a seguire esanima lo stato di fatto e d'uso consueto dell'intero immobile ma non di diritto in quanto la suddivisione in due unità non è riscontrata con alcuna legittimità edilizia. Le planimetrie catastali sono state redatte conformi allo stato di fatto ma in difformità di quelle edilizie.

L'accesso all'unità in esecuzione avviene per il tramite di una porzione di giardino risultante "esclusivo" solo nella dicitura catastale. Nello stato di fatto non risulta alcuna delimitazione, né risulta una pratica edilizia di suddivisione. Così anche al piano terra rialzato, il disimpegno per accedere alla scala che conduce al primo piano che dovrebbe essere già interno all'unità in esecuzione, è in realtà comune con l'unità che si estende a quel livello. Alla fine della rampa di scala al primo piano risulta esserci infatti una porta a marcare l'effettivo ingresso all'appartamento. Il tutto, come poi si vedrà su altre questioni, risulta essere molto promiscuo in virtù del fatto che l'intero immobile è abitato dall'esecutata in una unità e da suo padre nell'altra.

Il tutto è identificato catastalmente nel Comune di Fano al:

Foglio 35 , mappale 42 sub 6, Categoria A/2, classe 2, consistenza di 7,5 vani e rendita di 697,22 euro

| | |
|----------------------|---|
| Edificazione stabile | ante 1967 |
| Autorizzazione | non presente |
| Accatastamento | del 24.05.2006 prot. PS0054844 |
| Abitabilità | non presente |
| PRG vigente | PRG B2.2 residenziale semisatura / E4 agricola |
| Ristrutturazione | 2006 |
| Autorizzazione | |
| Abitabilità | non presente |
| Indirizzo | Via Brigata Messina 128 |
| Oneri condominiali | non presenti |
| Dimensioni | 16 mq al piano terra + 132.00 mq piano primo + 120.00 mq piano sottotetto |



STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'esecutata vive stabilmente nell'immobile con la figlia ed il compagno, con cui non c'è coniugio.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA ISCRIZIONI

ipoteca giudiziale

n° 955
stipulata il 24.03.2010
Tribunale di Mantova
ai nn. 2661 di repertorio,
registrata il 19.12.2009
a favore di Società Industria Agglomerati srl
contro Boris Serrallegri
derivante da decreto ingiuntivo
Importo ipoteca: 70.000 €
Importo capitale: 48.707,65 €

ipoteca giudiziale

n° 1994
stipulata il 22.06.2010
Tribunale di Pesaro sez di Fano
ai nn. 290/2010 di repertorio,
registrata il 18.06.2010
a favore di UNICREDIT Banca di Roma spa
contro Boris Serrallegri
derivante da decreto ingiuntivo
Importo ipoteca: 200.000 €
Importo capitale: 179.806,75 €

ipoteca giudiziale

n° 2406
stipulata il 26.07.2010
Tribunale di Pesaro sede di Fano
ai nn. 729/2010 di repertorio,
registrata il 22.07.2010
a favore di Banca delle Marche spa sede di Ancona
contro Boris Serrallegri
derivante da decreto ingiuntivo
Importo ipoteca: 100.000 €
Importo capitale: 182.523,52 €

ipoteca giudiziale

n° 2407
stipulata il 26.07.2010
Tribunale di Pesaro sede di Fano
ai nn. 729/2010 di repertorio,



registrata il 22.07.2010
a favore di Banca delle Marche spa sede di Ancona
contro Boris Serrallegri
derivante da decreto ingiuntivo
Importo ipoteca: 100.000 €
Importo capitale: 285.770,05 €

ipoteca giudiziale

n° 2999
stipulata il 27.09.2010
Tribunale di Pesaro sede di Fano
ai nn. 465/2010 di repertorio,
registrata il 22.09.2010
a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna SCaRL
contro Boris Serrallegri
derivante da decreto ingiuntivo
Importo ipoteca: 60.000 €
Importo capitale: 42.769,18 €

PIGNORAMENTI

pignoramento

n° 3864
del 03.05.2024
a Tribunale di Pesaro
ai nn. 937 di repertorio
registrato il 19.04.2024
a favore di Fino 2 Securitisation Srl
contro [REDACTED]

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALE PROPRIETARIO

[REDACTED]
per la quota di 1/1
in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 15.07.2022 ad oggi)
con atto stipulato il 15.07.2022
a firma di ANGELO COLANGELI
ai nn. 20058/17346 di repertorio
trascritto il 26.07.2022
a PESARO
ai nn. 7331



PRECEDENTI PROPRIETARI

██████████

per la quota di 1/1
in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 12.12.2007 al 15.07.2022)
con atto stipulato il 12.12.2007
a firma di ANGELO COLANGELI
ai nn. 63/696 di repertorio
trascritto il 17.12.2007
a PESARO
ai nn. 11030

██████████

per la quota di 1/1
in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 19.11.1983 al 12.12.2007)
con atto stipulato il 19.11.1983
a firma di RUGGERO PASQUALUCCI FORESTIERU RINALDUCCI
ai nn. 28406 di repertorio
trascritto il 13.12.1983
a PESARO
ai nn. 6463

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Risultano diverse pratica edilizie ma solo due perfezionate che in ogni caso non sono perfettamente corrispondenti allo stato di fatto:

- L.E 674/1973 per ampliamento sul retro – ha ottenuto il permesso ma evidentemente non è mai stato realizzato in quanto gli anni successivi sono presenti nuove richieste edilizie nelle quali il progetto del 1973 non risulta nelle tavole dello stato di fatto.
- L.E 570/1978 per ampliamento sul retro e suddivisione in due unità abitative con realizzazione di scala esterna per nuova unità al primo piano – Annullata
- L.E 926/1979 progetto pressoché identico a quello del 1978 – Non autorizzato per mancanza distanza dai confini
- L.E. 82/1980 progetto pressoché simile a quello del 1978 e 1979 ma senza richiedere la suddivisione in due unità – Autorizzato con prescrizioni (ottemperate).
- A.E. 453/1989 realizzazione di una porta finestra - Autorizzato

ACCERTAMENTI DI CORRISPONDENZA E/O CONFORMITA'

L'ultima pratica edilizia che da' conformità all'immobile è la L.E. 82/1980 che però risulta difforme dallo stato di fatto per i seguenti punti:

1. Al piano terra rialzato il disimpegno, immediatamente dopo il portone principale, che al momento risulta essere attribuito all'unità in esecuzione, è di dimensioni maggiori e risultava un disimpegno di una unica unità che prevedeva la zona giorno al piano terra e la notte al piano primo.



2. Al piano primo dove risulta esserci l'unità in esecuzione in realtà era autorizzato solo per ambienti del reparto notte dell'unità intera. Anche alcune divisioni interne e porte non corrispondono.
3. Nel luogo della camera a sud è stata realizzata la cucina e nel luogo della camera ad ovest il soggiorno annullando il corridoio di disimpegno agli altri vani.
4. L'impianto termico dell'unità in esecuzione, essendo stato realizzato autonomo è in difformità al progetto, mentre quello elettrico risultando comune è conforme.
5. Sulla proiezione della verticale a piombo della scala di interpiano è stata realizzata un'ampia superficie vetrata (non apribile) che non trova riscontro in alcuna autorizzazione
6. Sulla porzione di soffitta corrispondente al prospetto nord (retro) è stato cambiato l'orizzontamento di falda restituendo non solo una difformità rispetto al progetto autorizzato ma costituendo un abuso edilizio non sanabile a causa delle altezze massime assentite nei luoghi delle superfici accessorie.

Si annota che le planimetrie catastali del 2006 restituiscono l'esatto stato di fatto ma che già da allora non corrispondevano con le autorizzazioni edilizie rilasciate. Non vi è mai stata una suddivisione immobiliare interna autorizzata, risultando di fatto a tutt'oggi una unica unità abitativa.

UBICAZIONE URBANA

Zona sub-urbana - periferica

DESTINAZIONE URBANISTICA

PRG 2009 vigente / PRG 2023 adottato – vige il regime di salvaguardia

Casa e scoperto sul fronte - B2.2 zone residenziali semisature

Porzione di giardino sul retro – E4 zona agricola

ZONE LIMITROFE

Agricola / residenziale

IMPORTANTI CENTRI LIMITROFI

Fano

TRAFFICO

Zona urbana

PARCHEGGI

Non presenti

SERVIZI DI URBANIZZAZIONE

Primaria e secondaria presenti



RATING IMMOBILIARE 1/10 - modello Tegova - PAM

- Adeguatezza della localizzazione in base al tipo di proprietà ed al target di riferimento 6/10
- Immagine del quartiere 6/10
- Livello di qualità dei trasporti e delle comunicazioni 6/10
- Livello di qualità dei servizi e delle infrastrutture 5/10
- Qualità dell'ambienti 6/10

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE 1/10

- Esposizione 6/10
- Panoramicità 5/10
- Stato di manutenzione 8/10
- Luminosità 7/10
- Qualità impianti 6/10
- Qualità dei servizi 5/10

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'appartamento, posto al primo piano, risulta essere in ottime condizioni abitative, tenuto con cura, con nessuna palese condizione di insalubrità o deterioramento. E' composto da un'ampia cucina abitabile, un soggiorno, tre camere da letto ed un bagno, oltre a due terrazze. Al piano sottotetto, il cui accesso avviene dall'interno dell'appartamento, è presente una soffitta allo stato grezzo, priva di intonaco.

L'appartamento è dotato di tutte le utenze ma, mentre per il riscaldamento è autonomo con propria caldaia e contatore, l'impianto elettrico risulta lo stesso dell'unità al piano sottostante, con un unico contatore. L'utenza elettrica è intestata al padre dell'esecutata. Completa la massa immobiliare una porzione di giardino sul retro che non trova delimitazione, se non catastale, e il cui accesso avviene per servitù di passaggio sullo scoperto della presunta altra unità abitativa.

COMPUTO SUPERFICI COMMERCIALI

Redatta a i sensi della norma UNI 10750 del 2005 e dall'allegato C del D.P.R. n° 138/98.

| | | |
|----------------------|-------------------|------------------|
| Appartamento PT+ P1 | 148 mq x 1.00 = | 148,00 mq |
| Sottotetto al grezzo | 120 mq x 0.40 = | 48.00 mq |
| giardino fronte | 30 mq x 0.40 = | 12,00 mq |
| giardino retro | 158 mq x 0.15 = | 23,70 mq |
| terrazzi | 45.50 mq x 0.33 = | 15.01mq |
| | Sommano | 246,71 mq |



ADEMPIMENTI PER LE CONFORMITA' EDILIZIE ED IMPIANTISTICHE

1. Pratica edilizia in sanatoria per la suddivisione in due unità abitative con contestuale sanatoria per le difformità di diversa distribuzione interna e per lucernaio sopra scale.
2. Realizzazione, sullo scoperto fronte strada, dell'ambito parcheggi per due posti auto ai sensi del regime di salvaguardia tra PRG 2009 e PRG 2023.
3. Separazione impianto elettrico e costituzione nuova utenza
4. Demolizione di porzione di tetto e rifacimento conforme alla L.E. 82/1980

CRITERI ESTIMATIVI

Per identificare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto con un criterio estimativo, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa al fine di ricavarne il valore reale del bene. L'analisi si svolge in due punti fondamentali :

Il primo punto consiste nel definire un valore medio unitario, indagando sul mercato degli immobili con analoghe caratteristiche e che si trovano nella stessa area o in assenza attenendosi ai valori OMI. Qualora lo si ritenga opportuno il valore unitario può essere ponderato mediando tra i valori commerciali e quelli delle OMI.

Il secondo punto consiste nel identificare dei parametri oggettivi che con valori incrementali o decrementali diano un giudizio puntuale sull'attuale stato dell'immobile.

Sviluppo primo punto - Definizione di un valore unitario medio di riferimento

La mercato immobiliare della zona è ricco di offerte tanto da permettere la selezione di quelli che, collocati sulla stessa strada di quello in oggetto, hanno caratteristiche più simili.

I cinque annunci sulla stessa strada determinano una richiesta media di 1.436 €/mq tra i quali vi è quello maggiormente più attinente all'immobile in esame che espone una richiesta di 1.468 €/mq (immobiliare ROMA rif 254 su immobiliare.it) e quello in fase di cantiere, prossimo alla consegna, pari a 1.935 €/mq. Riscontrato inoltre che i valori OMI medi di zona sono pari a 1.250 €/mq si ritiene non opportuno ponderare il valore di mercato in quanto i riferimenti trovati sono molto puntuali rispetto a valori zonali dell'osservatorio immobiliare.

Pertanto si ritiene congruo il valore di riferimento pari a **1.468 €/mq**.

Sviluppo secondo punto - Definizione dei parametri formativi del concreto valore di mercato

Nella comune prassi tecnica, la valutazione di un immobile può essere ricondotta all'analisi di una serie di parametri significativi di natura intrinseca ed estrinseca del bene.

Parametro Zonale

Ubicazionale

L'immobile in oggetto è ubicato talmente in prossimità rispetto ai casi esaminati per il primo punto che non si riscontrano variabili rispetto agli immobili presi a campione per determinare il valore medio unitario. = **1.00**

Di utenza



L'immobile in oggetto è ubicato talmente in prossimità rispetto ai casi esaminati per il primo punto che non si riscontrano variabili rispetto agli immobili presi a campione per determinare il valore medio unitario. = **1.00**

Posizionale

L'immobile in oggetto è ubicato talmente in prossimità rispetto ai casi esaminati per il primo punto che non si riscontrano variabili rispetto agli immobili presi a campione per determinare il valore medio unitario. = **1.00**

Parametro Costruttivo

Strutturale

L'immobile in oggetto non presenta all'osservazione visiva delle tracce di lesioni o elementi che possano addurre a problemi statici. = **1.00**

Di finitura

L'immobile in oggetto presenta internamente un buon stato di conservazione. = **1.10**

Impianti

L'immobile in oggetto è completo di tutte le utenze con impianti di non remota installazione = **1.10**

Parametro Funzionale

Interno

L'immobile in oggetto presenta una discreta versatilità distributiva. = **1.10**

Esterno

L'immobile in oggetto ha due scoperti, di cui uno, quello più ampio, si raggiunge attraverso altro fondo = **0.90**

Parametro Urbanistico

L'immobile in oggetto non gode di condizioni diverse da quelli degli esempi presi in esame.= **1.00**

Parametro di trasformazione

L'immobile in oggetto ha una buona capacità di trasformazione, potrebbe essere suddiviso in ulteriori due unità con possibilità di recuperare il sottotetto quale ambito abitativo. = **1.20**

Parametro estetico architettonico

L'immobile in oggetto non presenta decori o soluzioni architettoniche di rilievo. = **1.00**

Parametro temporale

Il fabbricato in oggetto appartiene allo stesso periodo degli immobili presi in esame. = **1.00**

Il coefficiente totale, relativo ai diversi parametri applicati all'immobile risulta pari a **tot = 1.03**

Il valore unitario specifico per l'immobile in esame è così determinato:

valore medio di riferimento $V_m = 1.468 \text{ €/mq}$.

coefficiente totale di calibrazione $k_{tot} = 1.03$

$V_m \times K_{tot} = 1.468 \text{ euro/mq} \times 1.03 = 1.516,93 \text{ euro/mq}$ arrotondato a **1.516 €/mq**



STIMA DEGLI ONERI PER LE CONFORMITA' DI LEGGE

1. Sanatoria edilizia
 - 1.1. Pratica edilizia per sanatoria 2.500 euro
 - 1.2. Sanzione sanatoria 1.000 euro
 - 1.3. Oneri comunali per frazionamento 35.000 euro
2. Realizzazione 2 posti auto a raso, previa demolizione recinzione 5.000 euro
3. Separazione impianto elettrico e costituzione nuova utenza
 - 3.1. Certificazione 500 euro
 - 3.2. Nuova utenza 200 euro
4. Demolizione di porzione di tetto
 - 4.1. Demolizione 1.500 euro
 - 4.2. Rifacimento 5.000 euro

SOMMANO 50.700 euro

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Ricavati i seguenti :

- Valore unitario specifico 1.516 euro/mq
- Sup. commerciale 247 mq
- Oneri di ripristino 50.700 €

Si determina: $247 \text{ mq} \times 1.516 \text{ euro/mq} = 374.452 \text{ €} - 50.700 \text{ €} = 323.752 \text{ €}$ arrotondato a **323.000 €**



INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA



Inquadramento geografico



Vista satellitare





Fronte strada est



Fronte strada ovest

prospetto da ovest

prospetto da est





Vista d'insieme



Scoperto sul retro





Soggiorno



cucina

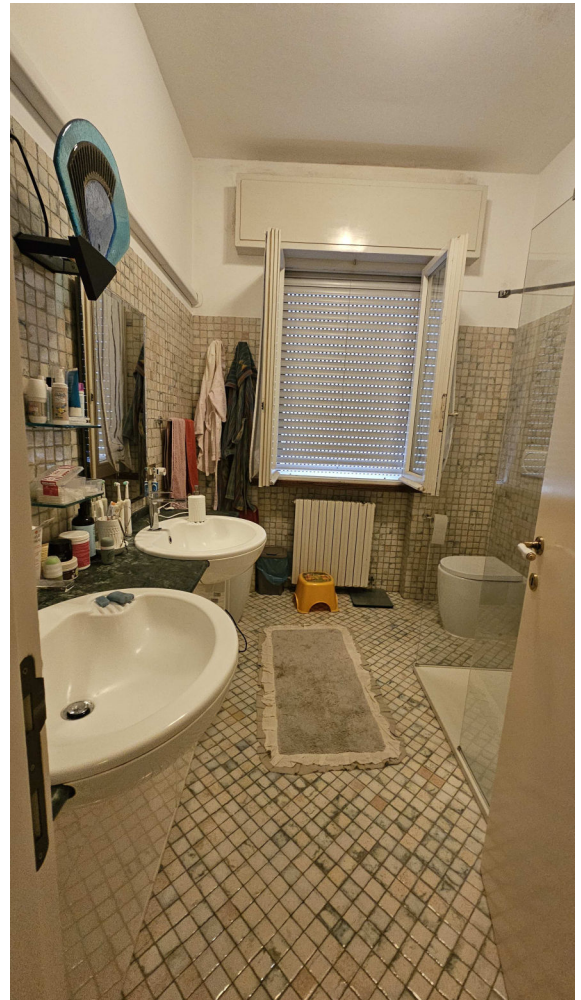




Camera



Camera

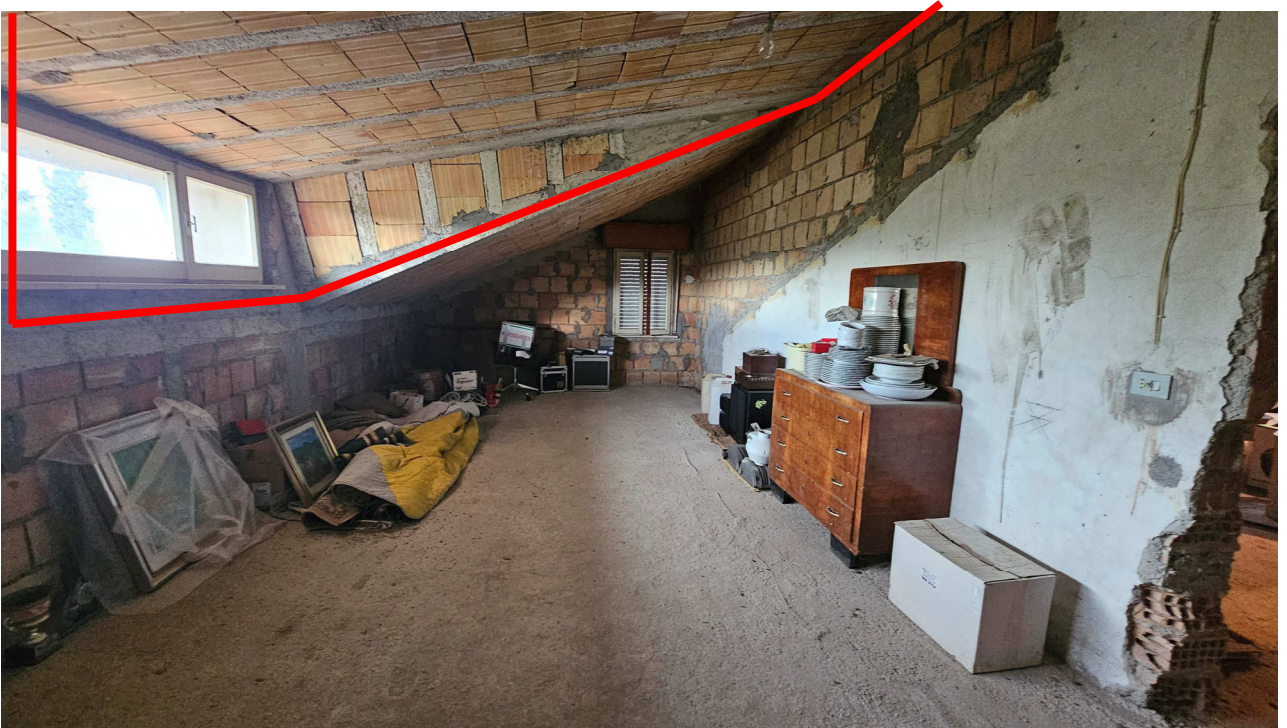


bagno





soffitta



Soffitta – con parte non conforme



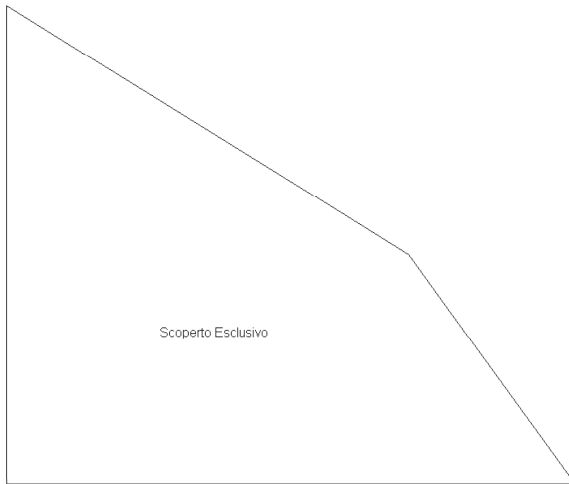
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro**

Dichiarazione protocollo n. PS0054844 del 24/05/2006
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Fano
 Via Brigata Messina civ. 128

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 35
 Particella: 42
 Subalterno: 6

Compilata da:
 Talamelli Gabriele
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Pesaro N. 800

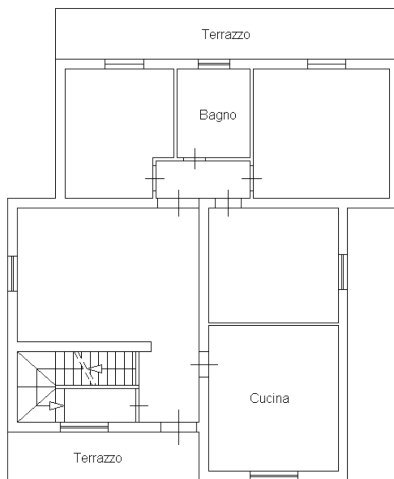
Scheda n. 1 Scala 1:200



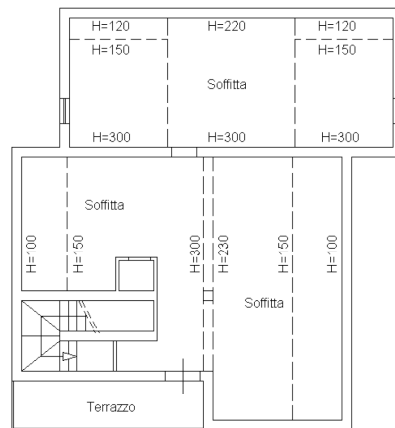
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



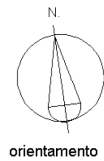
PIANO TERRA



PIANO PRIMO
H=300



PIANO SECONDO
(sottotetto)



Planimetria catastale



LOTTO 2 - autorimessa

DATI IMMOBILE

L'immobile, situato in località Centinarola del Comune di Fano, è un'autorimessa fronte strada con annesso ripostiglio e bagno sul retro.

Il tutto è identificato catastalmente nel Comune di Fano al:

Foglio 35 , mappale 593 sub 1, Categoria C/6, classe 1, consistenza di 113 mq vani e rendita di 437,70 euro

| | |
|----------------------|--|
| Edificazione stabile | ante 1967 |
| Autorizzazione | non presente |
| Abitabilità | non presente |
| PRG vigente | PRG B2.2 residenziale semisatura |
| Ristrutturazione | 1980 |
| Autorizzazione | P.E. 279/1980 – CE 2048 del 05.05.1980 |
| Abitabilità | P.P. 128/1984 del 04.10.1984 |
| Indirizzo | Via Brigata Messina 11 |
| Accatastamento | del 26.06.2000 prot. 55029 |
| Oneri condominiali | non presenti |
| Dimensioni | 132,40 mq piano terra + 41.15 mq scoperto (di cui 24mq fruibili) |



STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Nel pieno possesso dell'esecutata.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONI

ipoteca giudiziale

n° 955

stipulata il 24.03.2010

Tribunale di Mantova

ai nn. 2661 di repertorio,

registrata il 19.12.2009

a favore di [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca: 70.000 €

Importo capitale: 48.707,65 €

ipoteca giudiziale

n° 1994

stipulata il 22.06.2010

Tribunale di Pesaro sez di Fano

ai nn. 290/2010 di repertorio,

registrata il 18.06.2010

a favore di Banca di Roma spa

contro [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca: 200.000 €

Importo capitale: 179.806,75 €

ipoteca giudiziale

n° 2406

stipulata il 26.07.2010

Tribunale di Pesaro sede di Fano

ai nn. 729/2010 di repertorio,

registrata il 22.07.2010

a favore di Banca delle Marche spa sede di Ancona

contro [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca: 100.000 €

Importo capitale: 182.523,52 €

ipoteca giudiziale

n° 2407

stipulata il 26.07.2010

Tribunale di Pesaro sede di Fano



ai nn. 729/2010 di repertorio,
registrata il 22.07.2010
a favore di Banca delle Marche spa sede di Ancona
contro [REDACTED]
derivante da decreto ingiuntivo
Importo ipoteca: 100.000 €
Importo capitale: 285.770,05 €

ipoteca giudiziale

n° 2999
stipulata il 27.09.2010
Tribunale di Pesaro sede di Fano
ai nn. 465/2010 di repertorio,
registrata il 22.09.2010
a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna SCaRL
contro [REDACTED]
derivante da decreto ingiuntivo
Importo ipoteca: 60.000 €
Importo capitale: 42.769,18 €

PIGNORAMENTI

pignoramento

n° 3864
del 03.05.2024
a Tribunale di Pesaro
ai nn. 937 di repertorio
registrato il 19.04.2024
a favore di Fino 2 Securitisation Srl
contro [REDACTED]

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALE PROPRIETARIO

[REDACTED]
per la quota di 1/1
in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 15.07.2022 ad oggi)
con atto stipulato il 15.07.2022
a firma di ANGELO COLANGELI
ai nn. 20058/17346 di repertorio
trascritto il 26.07.2022
a PESARO
ai nn. 7331



PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED]

per la quota di 1/1
in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 12.12.2007 al 15.07.2022)
con atto stipulato il 12.12.2007
a firma di ANGELO COLANGELI
ai nn. 63/696 di repertorio
trascritto il 17.12.2007
a PESARO
ai nn. 11030

[REDACTED]

per la quota di 1/1
in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 30.06.2000 al 12.12.2007)
con atto stipulato il 30.06.2000
a firma di ANGELO COLANGELI
ai nn. 44663 di repertorio
trascritto il 13.07.2000
a PESARO
ai nn. 5548

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Risultano diverse pratica edilizie : P.E 51/78, P.E. 279/80, PE 631/00

ACCERTAMENTI DI CORRISPONDENZA E/O CONFORMITA'

Lo stato di fatto risulta non corrispondente a quello legittimato dalle pratiche edilizie ma comunque conforme.

UBICAZIONE URBANA

Zona sub-urbana - periferica

DESTINAZIONE URBANISTICA

PRG 2009 vigente / PRG 2023 adottato – vige il regime di salvaguardia
B2.2 zone residenziali semisature



ZONE LIMITROFE

Agricola / residenziale

IMPORTANTI CENTRI LIMITROFI

Fano

TRAFFICO

Zona urbana

PARCHEGGI

Non presenti

SERVIZI DI URBANIZZAZIONE

Primaria e secondaria presenti

RATING IMMOBILIARE 1/10 - modello Tegova - PAM

- Adeguatezza della localizzazione in base al tipo di proprietà ed al target di riferimento 10/10
- Immagine del quartiere 6/10
- Livello di qualità dei trasporti e delle comunicazioni 6/10
- Livello di qualità dei servizi e delle infrastrutture 5/10
- Qualità dell'ambienti 6/10

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE 1/10

- Esposizione 8/10
- Panoramicità 6/10
- Stato di manutenzione 8/10
- Luminosità 6/10
- Qualità impianti 6/10
- Qualità dei servizi 6/10



DESCRIZIONE SOMMARIA

L'autorimessa ha accesso direttamente sulla pubblica strada e si prolunga, ad un solo piano, in profondità del lotto, che è pressoché coincidente con il sedime dell'immobile. Sul lato ovest vi è un corridoio di accesso per due distinte porte: una per il vano autorimessa ed una per il vano bagno/ripostiglio che poi a loro volta solo collegati internamente. L'autorimessa, a vano unico, è controsoffittata alla quota di 3.20 ml con un intercapedine a capanna con altezza al colmo di circa 5.20 ml e 3.65 ml alla gronda. Allo stato di fatto il piccolo scoperto sul lato est e sull'angolo sud/est non sono stati rispettati, risultando inglobati in altra proprietà. Anche lo scoperto sul lato ovest non è stato rispettato nella definizione dell'allineamento della rete di recinzione, riducendo sensibilmente il camminamento per accedere alle due porte. L'immobile è dotato di corrente elettrica. Si annota una anomalia sul prospetto principale determinata dall'inglobamento nel getto della cornice di copertura del lampione di illuminazione pubblica. Essendo tale dettaglio non riscontrabile nelle tavole di progetto delle varie autorizzazioni edilizie (in quanto non afferente al progetto dei privati) ed essendo l'immobile anteriore alla fornitura di pubblica illuminazione per la frazione di Centinarola degli anni sessanta, è ipotizzabile che tale condizione si sia maturata in seguito della definizione sempre più urbana di via Brigata Messina, costituendosi come una sorta di eccezione vista l'esegua sezione stradale in quel punto. Ritenuto che tale anomalia non rifletta in negativo sull'immobile e che l'unico disagio possa essere ricondotto alla eventuale manutenzione del lampione da parte della P.A. che contestualmente non può non esserne a conoscenza, si valuta l'anomalia ininfluenza ai fini della determinazione del valore dell'autorimessa.



COMPUTO SUPERFICI COMMERCIALI

Redatta a i sensi della norma UNI 10750 del 2005 e dall'allegato C del D.P.R. n° 138/98.

Garage (113,40 mq + 19 mq) 132,40 mq x 1.00 = **132,40 mq**

ADEMPIMENTI PER LE CONFORMITA' EDILIZIE ED IMPIANTISTICHE

Il fronte su strada dell'immobile non è conforme all'allineamento delle tavole di progetto, ovvero è allineato parallelo alla strada (coincidente con il confine del lotto) anziché essere a squadro delle pareti longitudinali dell'edificio. Di fatto il volume che doveva essere un rettangolo perfetto (così come disegnato in tutte le tavole) è un trapezio, aumentando il volume rispetto a quello legittimato. Valutata l'omogeneità costruttiva dell'immobile; la corrispondenza delle bucatore su quel fronte; la remota datazione di edificazione (anteriore al 1967), si ritiene che ciò appartenga ad una variazione occorsa in fase di realizzazione e non una alterazione a posteriori, quindi non attestabile come abuso edilizio. In sub-ordine, qualora non venisse riconosciuto quanto appena esposto, va valutato che tale difformità, essendo all'interno della percentuale massima di tolleranza (2%) di cui al DPR 380/01, non determina comunque un abuso edilizio ma vi sarà solo l'obbligo di una ricognizione asseverata da parte di tecnico abilitato che ne dimostri analiticamente quanto appena esposto.

CRITERI ESTIMATIVI

Per identificare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto con un criterio estimativo, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa al fine di ricavarne il valore reale del bene. L'analisi si svolge in due punti fondamentali :

Il primo punto consiste nel definire un valore medio unitario, indagando sul mercato degli immobili con analoghe caratteristiche e che si trovano nella stessa area o in assenza attenendosi ai valori OMI. Qualora lo si ritenga opportuno il valore unitario può essere ponderato mediando tra i valori commerciali e quelli delle OMI.

Il secondo punto consiste nel identificare dei parametri oggettivi che con valori incrementali o decrementali diano un giudizio puntuale sull'attuale stato dell'immobile.

Sviluppo primo punto - Definizione di un valore unitario medio di riferimento

Per lo sviluppo del più probabile valore di mercato si riporta la stessa valutazione condotta per il LOTTO 1 in quanto ha le medesime condizioni, ridotte al 40% per effetto del valore commerciale attribuito alle autorimesse rispetto ai vani utili di appartamenti ed alle dimensioni.

“La mercato immobiliare della zona è ricco di offerte tanto da permettere la selezione di quelli che, collocati sulla stessa strada di quello in oggetto, hanno caratteristiche più simili.

I cinque annunci sulla stessa strada determinano una richiesta media di 1.436 €/mq tra i quali vi è quello maggiormente più attinente all'immobile in esame che espone una richiesta di 1.468 €/mq (immobiliare ROMA rif 254 su immobiliare.it) e quello in



fase di cantiere, prossimo alla consegna, pari a 1.935 €/mq. Riscontrato inoltre che i valori OMI medi di zona sono pari a 1.250 €/mq si ritiene non opportuno ponderare il valore di mercato in quanto i riferimenti trovati sono molto puntuali rispetto a valori zonali dell'osservatorio immobiliare."

Pertanto si ritiene congruo il valore di riferimento pari a $1.468 \text{ €/mq} \times 0.40 = 587 \text{ €/mq}$.

Sviluppo secondo punto - Definizione dei parametri formativi del concreto valore di mercato

Nella comune prassi tecnica, la valutazione di un immobile può essere ricondotta all'analisi di una serie di parametri significativi di natura intrinseca ed estrinseca del bene.

Parametro Zonale

Ubicazionale

L'immobile è ubicato in un'area residenziale carente di parcheggi pubblici con addirittura alcuna possibilità di fermata lungo la strada. Diverse abitazioni nell'intorno affacciano direttamente su strada con cortina continua, pertanto si ritiene che un'autorimessa in questo contesto abbia un valore aggiunto = **1.10**

Di utenza

L'immobile in oggetto non essendo residenziale come nell'esame del punto 1 non riveste lo stesso grado di necessità di vicinanza dai servizi pubblici o attività commerciali, mentre la predominanza di residenza riveste il suo vero grado di utenza, determinando un valore incrementale = **1.05**

Posizionale

L'immobile essendo inserito in contesto prettamente residenziale determina un valore incrementale = **1.05**

Parametro Costruttivo

Strutturale

L'immobile in oggetto non presenta all'osservazione visiva delle tracce di lesioni o elementi che possano addurre a problemi statici. = **1.00**

Di finitura

L'immobile in oggetto presenta internamente un discreto stato di conservazione. = **1.00**

Impianti

L'immobile in oggetto è completo di tutte le utenze necessarie alla destinazione d'uso oltre ad avere servizi igienici, determinando un valore incrementale = **1.10**

Parametro Funzionale

Interno

L'immobile in oggetto è un vano unico privo di tramezzature e/o sostegni intermedi. = **1.10**

Esterno

L'immobile in oggetto ha accesso carrabile dalla pubblica strada e due pedonali mediante proprio ambito cortilizio indipendente da quello carrabile = **1.05**

Parametro Urbanistico

L'immobile in oggetto non gode di condizioni diverse da quelli degli esempi presi in esame. = **1.00**

Parametro di trasformazione

L'immobile in oggetto ha una ottima capacità di trasformazione, potrebbe essere suddiviso in diversi posti auto interni, oppure in almeno due box auto chiusi. Inoltre, vista la dimensione planimetrica e le



altezze interne di colmo e gronda potrebbe essere trasformato in una abitazione determinando un deciso valore incrementale = **1.30**

Parametro estetico architettonico

L'immobile in oggetto non presenta decori o soluzioni architettoniche di rilievo. = **1.00**

Parametro temporale

Il fabbricato, grazie a non remote ristrutturazioni, ha un buon grado di manutenzione rispetto alla vetustà. = **1.00**

Il coefficiente totale, relativo ai diversi parametri applicati all'immobile risulta pari a **tot = 1.08**

Il valore unitario specifico per l'immobile in esame è così determinato:

valore medio di riferimento $V_m = 587 \text{ €/mq}$.

coefficiente totale di calibrazione $k_{tot} = 1.09$

$V_m \times K_{tot} = 587 \text{ euro/mq} \times 1.08 = 633,96 \text{ euro/mq}$ arrotondato a **634 €/mq**

STIMA DEGLI ONERI PER LE CONFORMITA' DI LEGGE

- Asseverazione per verifica difformità volumetrica – 500 €

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Ricavati i seguenti :

- Valore unitario specifico 634 euro/mq
- Sup. commerciale 132 mq
- Oneri per conformità 500 €

Si determina: $132 \text{ mq} \times 634 \text{ euro/mq} = 83.688 - 500 \text{ €} = 83.188 \text{ €}$ arrotondato a **83.000 €**



INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA



Inquadramento geografico



Vista satellitare





Vista da strada – lato est

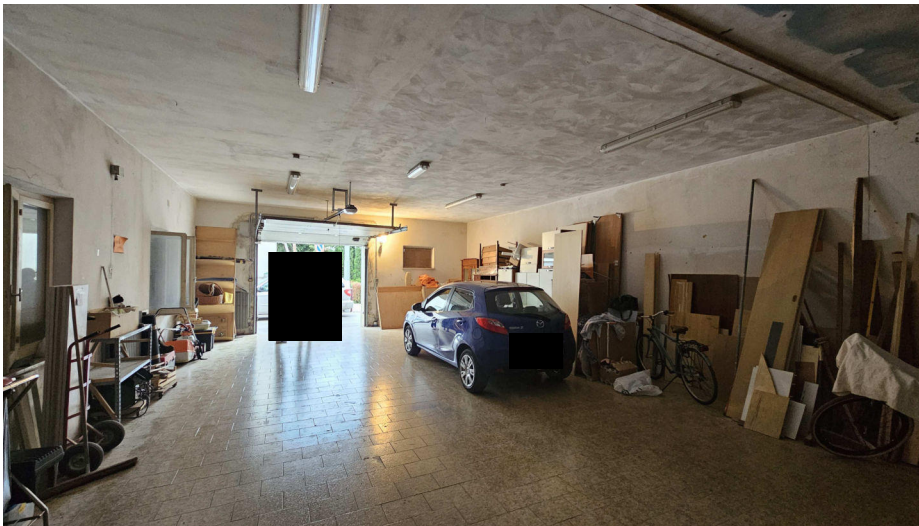


Vista da strada – lato ovest





Vista interna da ingresso



Vista interna controcampo

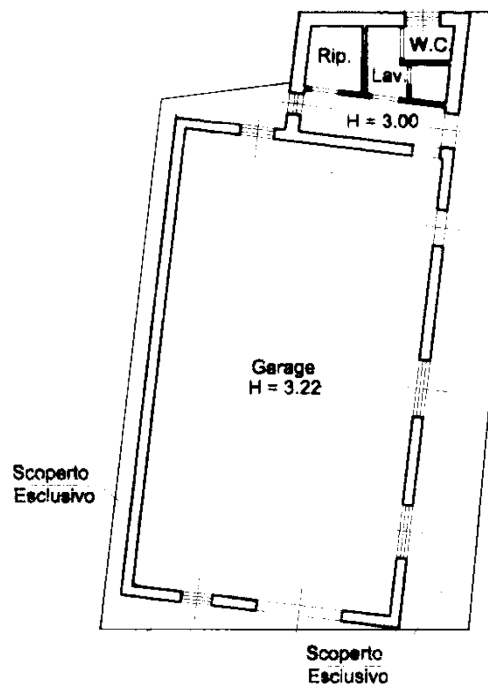


Corridoio d'accesso esterno



bagno interno

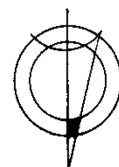




PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

to dal Enkakuoni: Citazione di 27

Planimetria catastale

