



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 165/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2021

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Lorenzo Pini

CUSTODE:

Andrea Valazzi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Enrico Ciaschini**

CF: CSCNRC72H09L833S

con studio in PESARO (PU) Via W Anders 3

telefono: 0721416957

fax: 0721416957

email: [architettociaschini@gmail.com](mailto:architettociaschini@gmail.com)

PEC: [enrico.ciaschini@archiworldpec.it](mailto:enrico.ciaschini@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2023

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a PERGOLA Viale J.F. Kennedy 29, della superficie commerciale di **87,28** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un appartamento al piano terzo di una palazzina di case popolari di medie dimensioni, in località Pergola, in zona residenziale sufficientemente dotata di servizi di pubblica utilità. Il fabbricato, con struttura portante in cemento armato e muratura di tamponamento, mostra esternamente un sufficiente aspetto architettonico, senza particolari di pregio. Le facciate, in parte rivestite con un mattone facciavista e in parte intonacate e tinteggiate, presentano in diversi punti sfogliamento dell'intonaco. L'abitazione oggetto di perizia è accessibile dal cortile adiacente a Via J.F. Kennedy, ed è costituita da: ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, due camera da letto, bagno e terrazzo sul lato fronte strada. I locali sono dotati di finiture di qualità economica, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in pvc con doppio vetro, serrande in pvc, porte interne in legno tamburato, portoncino blindato, radiatori in alluminio verniciato. Nel complesso, internamente l'unità immobiliare presenta un discreto stato di manutenzione e conservazione. Per quanto riguarda il riscaldamento, sarebbe presente un impianto autonomo di tipo tradizionale con radiatori e caldaia murale (alimentazione a metano), ma il proprietario ha installato autonomamente una stufa a pellet (non presente nella documentazione fornita dall'urbanistica del Comune di Pergola) con cui riscalda gli ambienti della casa, tramite tubazioni in pvc che collegano la stufa ai vari locali. E' dotato inoltre di impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale, impianto elettrico e citofono. La proprietà comprende inoltre una cantina posta al piano interrato, accessibile dal vano scala comune che disimpegna ai vari alloggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno 5, ha un'altezza interna di 3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 186 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: Viale J.F. Kennedy n.29, piano: T-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 2002.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>87,28 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>€. 38.403,60</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 34.563,24

Data della valutazione: 27/05/2024

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

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

L'immobile oggetto di perizia risulta occupato dal sig. [REDACTED] ma non dalla la sig.ra [REDACTED]. L'ufficio anagrafe di Pergola, unitamente al certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia del sig. [REDACTED] ha inviato una PEC in cui ha specificato che la sig.ra [REDACTED] risulta emigrata in data 31-10-2023 nel Comune di Moncalieri (TO).

### **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 22/10/2015 a firma di Notaio Olivadese ai nn. 3122/2015 di repertorio, iscritta il 29/10/2015 a Pesaro ai nn. rp 2008, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo - atto Notaio Olivadese rep.3122/2015.

Importo ipoteca: 208.000 euro.

Importo capitale: 104.000 euro.

Durata ipoteca: 20 anni

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/10/2023 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 1699 di repertorio, trascritta il 29/11/2023 a Pesaro ai nn. rp 10033, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da UNEP tribunale di Pesaro

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:

Non è stato possibile mettersi in contatto con l'amministratore di condominio che risulta essere il sig. [REDACTED] più volte contattato telefonicamente da me e dal custode avv. Valazzi. Pertanto al momento non è possibile comprendere se esistono eventuali spese condominiali ordinarie e straordinarie insolute.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto del Notaio Alessia Olivadese del 22/10/2015 rep. 3121, con atto stipulato il 22/10/2015 a firma di Notaio Alessia Olivadese ai nn. 3121 di repertorio, registrato il 27/10/2015 a Fano ai nn. 6243, trascritto il 29/10/2015 a Pesaro ai nn. 6918

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto del Notaio Alessia Olivadese del 22/10/2015 rep. 3121, con atto stipulato il 22/10/2015 a firma di Notaio Alessia Olivadese ai nn. 3121 di repertorio, registrato il 27/10/2015 a Fano ai nn. 6243, trascritto il 29/10/2015 a Pesaro ai nn. 6918

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione edile N. **235/59**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale, presentata il 22/12/1958 con il n. 10127 di protocollo, rilasciata il 03/03/1959, agibilità del 03/03/1961 con il n. 2353 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **452/86 sanatoria**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un capanno in ferro e in lamiera, presentata il 10/05/1986 con il n. 5244 di protocollo.

Il capanno oggetto di condono è stato demolito prima della definizione del condono. Il 15/10/2015 è stata depositata una documentazione integrativa con "archiviazione e definizione della pratica"

Denuncia inizio attività edilizia N. **123/03 manutenzione straordinaria**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria del fabbricato, presentata il 09/05/2003 con il n. 4876 di protocollo.

Fina lavori avvenuta in data 10/10/2003 - (collaudo di intervento ediliziorealizzato in base alla DIA ai sensi dell'art 19 della legge 07/08/1990

Denuncia di inizio attività edilizia (DIA) N. **164/02 ristrutturazione di un alloggio** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di un alloggio popolare a causa di un incendio, presentata il 21/06/2002 con il n. 6800 di protocollo.

-Attestazione dell'atto di deposito datato 23/07/2002 -Presenza atto del Comune di Pergola e autorizzazione a procedere datata 24/06/2002

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La licenza edilizia, risale al 1959, non contiene planimetrie degli alloggi divisi per piano, bensì un piano rialzato e un piano "tipo" che risultano graficamente poco chiari e lievemente difformi in alcune parti rispetto alla situazione attuale (Vedi allegato K1). Mentre per quanto riguarda la cantina, questa risulta sostanzialmente differente da quanto rilevato (Vedi allegato K2).

Si specifica infine che l'appartamento risulta scaldato con stufa pellet ma che in Comune non è stata trovata nessuna documentazione che abbia autorizzato la realizzazione dell'impianto.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, la dimensione e la posizione di alcune aperture. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici per pratica edilizia: €2.000,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00
- richiesta sanatoria in seguito a modifiche dell'impianto non dichiarate: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti differenze nella distribuzione planimetrica sia per la l'appartamento che per la cantina oggetto di perizia. (normativa di riferimento: DPR 138/98)

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €800,00

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

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

BENI IN PERGOLA VIALE J.F. KENNEDY 29

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PERGOLA Viale J.F. Kennedy 29, della superficie commerciale di **87,28** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un appartamento al piano terzo di una palazzina di case popolari di medie dimensioni, in località Pergola, in zona residenziale sufficientemente dotata di servizi di pubblica utilità. Il fabbricato, con struttura portante in cemento armato e muratura di tamponamento, mostra esternamente un sufficiente aspetto architettonico, senza particolari di pregio. Le facciate, in parte rivestite con un mattone facciavista e in parte intonacate e tinteggiate, presentano in diversi punti sfogliamento dell'intonaco. L'abitazione oggetto di perizia è accessibile dal cortile adiacente a Via J.F. Kennedy, ed è costituita da: ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, due camera da letto, bagno e terrazzo sul lato fronte strada. I locali sono dotati di finiture di qualità economica, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in pvc con doppio vetro, serrande in pvc, porte interne in legno tamburato, portoncino blindato, radiatori in alluminio verniciato. Nel complesso, internamente l'unità immobiliare presenta un discreto stato di manutenzione e conservazione. Per quanto riguarda il riscaldamento, sarebbe presente un impianto autonomo di tipo tradizionale con radiatori e caldaia murale (alimentazione a metano), ma il proprietario ha installato autonomamente una stufa a pellet (non presente nella documentazione fornita dall'urbanistica del Comune di Pergola) con cui riscalda gli ambienti della casa, tramite tubazioni in pvc che collegano la stufa ai vari locali. E' dotato inoltre di impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale, impianto elettrico e citofono. La proprietà comprende inoltre una cantina posta al piano interrato, accessibile dal vano scala comune che disimpegna ai vari alloggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno 5, ha un'altezza interna di 3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 186 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: Viale J.F. Kennedy n.29, piano: T-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 2002.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'impianto di riscaldamento è stato modificato dopo la redazione dell'ape.

CLASSE ENERGETICA:



[152,4 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1015-32255 registrata in data 29/09/2015

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
ABITAZIONE	AL	PIANO	82,60	x	100 %	=	82,60
SECONDO							
TERAZZO			4,57	x	25 %	=	1,14
CANTINA	AL	PIANO	17,70	x	20 %	=	3,54
SEMINTERRATO							
<b>Totale:</b>			<b>104,87</b>				<b>87,28</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Tombolesi (03/05/2024)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 550,00

Agenzia immobiliare Casa Mania (03/05/2024)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 450,00

Note: L'agenzia dichiara di essere stata anche amministratrice del condomino in passato.

Agenzia Immobiliare Terra Dorata (03/05/2024)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Note: L'agenzia specifica che la zona è semicentrale e che a Pergola in zona centrale il valore di un appartamento è di 1.200 euro circa per il "nuovo"

Valori OMI

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 970,00

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 535,00

Valore massimo: 890,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,28 x 550,00 = **48.004,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 48.004,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 48.004,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il metodo d'indagine utilizzato è quello del criterio sintetico-comparativo che consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello altrove di fatto attribuito a un altro bene che presenti caratteristiche simili a quello oggetto di accertamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, agenzie: Pergola, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia Entrate - Ufficio territorio, ed inoltre: Borsino immobiliare

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,28	0,00	48.004,00	48.004,00
				<b>48.004,00 €</b>	<b>48.004,00 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.800,40</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 4.800,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 38.403,60</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>10%</b> 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:	<b>€. 3.840,36</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 34.563,24</b>

data 27/05/2024

il tecnico incaricato  
Enrico Ciaschini