



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

102/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Dario Mondisano

CF:MNDDRA81L16L259B

con studio in VALLEFOGLIA (PU) VIA SAN MICHELE 44/B

telefono: 3382057974

email: dariomondisanogeom@libero.it

PEC: dario.mondisano@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FANO LOCALITA' SAN CESAREO 22, frazione CUCCURANO, della superficie commerciale di **148,00** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di stima, è un'abitazione di remota edificazione (1910/1930) del tipo a schiera cielo terra, che si sviluppa appunto tra piano terra e primo, dotata di scoperto esclusivo che circonda su tre lati l'intera proprietà, confina a Nord con abitazione altra proprietà, e Est con terreni agricoli altra proprietà, a Sud facciata in aderenza abitazione altra proprietà, a Ovest con Via Località San Cesareo.

Attualmente l'immobile è composto al Piano Terra da una camera da letto a sinistra della scala, ed un ampio vano soggiorno sul lato destro, che conduce al vano cucina/pranzo sul retro (si precisa che detta destinazione è impropria, pertanto andrà regolarizzata vedi conformità edilizia). Infine sempre al piano terra troviamo un bagno (ricavato dove una volta c'era la cucina/dispensa) e l'ampio scoperto esclusivo dove è presente una tettoia (non regolare) che sarà da demolire. Al piano primo troviamo un'ampia camera che è stata però divisa in maniera impropria con un tramezzo in cartongesso in due ambienti più piccoli, e a sinistra della scala un disimpegno, un'altra camera ed un vano destinato a bagno, ma al momento del sopralluogo risultava completamente privo di impianti pavimenti etc. poiché forse oggetto di una ristrutturazione mai completata.

L'immobile al piano terra si presenta in discrete condizioni manutentive, essendo stato ristrutturato presumibilmente nel 2006/2007, con i solai originali in legno e piastrelle a vista, pareti intonacate e tinteggiato in varie colorazioni, infissi misti in legno/alluminio di varie colorazioni e alcuni dotati di persiane esterne, porte interne tamburate, portoncino d'ingresso blindato, pavimento in gress porcellanato, mentre sempre il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle. Sono presenti tutti gli impianti necessari, ovvero, elettrico, idraulico, gas, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a combustione, precisando che non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità.

Il piano primo invece si presenta in pessime condizioni, attualmente utilizzato come deposito pertanto non vissuto, presenta fenomeni di muffa, umidità e anche fenomeni di infiltrazioni.... (vedi foto). Anche esternamente il fabbricato evidenzia fenomeni di muffe e umidità di risalita, scostamento di vernici, micro lesioni e crepe.

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

- foglio 82 particella 120 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 224,14 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SAN CESAREO n. 22, piano: T-1, derivante da VARIAZIONE CATASTALE DEL SOTTOSCRITTO CTU - PS0082648 DEL 13/12/2023

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	148,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.000,00
Data della valutazione:	08/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 21/09/2006 a firma di NOT. COLANGELI ai nn. 15598/4083 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 200.000.

Importo capitale: 100.000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/03/2011 a firma di NOT. COLANGELI ai nn. 3635/815 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 40.000.

Importo capitale: 20.000.

Durata ipoteca: 20 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/07/2023 a firma di TRIBUNALE PESARO ai nn. 8604/6208 di

repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 1/2+1/2 (dal 19/09/2006), con atto stipulato il 19/09/2006 a firma di NOT. COLANGELI ai nn. 60408 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 14/07/1969 fino al 09/09/2004), con atto stipulato il 14/07/1969 a firma di NOT. BENINI ai nn. 4848 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 09/09/2004 fino al 19/09/2006), con atto stipulato il 09/09/2004 a firma di NOT. COLANGELI ai nn. 55008 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PLANIMETRIE CATASTALI DI IMPIANTO N. SCHEDA N. **3884915-3884916-3884917**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/02/1940

CONDONO 47/1985 N. CONCESSIONE IN SANATORIA N. **1910**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO FABBRICATO, presentata il 22/03/1986 con il n. 12092 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B5.1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: IL FABBRICATO IN OGGETTO E' DI REMOTA COSTRUZIONE, MA DA RICERCHE EFFETTUATE PRESSO GLI ARCHIVI CARTACEI AGENZIA TERRITORIO, ARCHIVIO DI STATO DI FANO E UFFICIO TENCICO COMUNALE DI FANO, SI PUO' EVINCERE CHE: L'INSEDIAMENTO URBANO INIZIALE, ERA COMPOSTO DA PIÙ UNITÀ RESIDENZIALI AVENTI STESSA DITTA, GIÀ CENSITE COME PRIMO IMPIANTO NEL 1940. SUCCESSIVAMENTE IN DATA 22/03/1986 È STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONDONO 47/85 PER AMPLIAMENTO (MANUFATTO ADIBITO A RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA) CON ALLEGATA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 06/08/1986 SCATURITA TRA L'ALTRO DALLA FUSIONE DELLE PRECEDENTI UNITÀ SUBALTERNI 1 E 2. DETTO CIÒ, RISPETTO ALLE PRATICHE DI CUI SOPRA, SONO STATE RILEVATE IN FASE DI SOPRALLUOGO ALCUNE DIFFORMITÀ QUALI: IL VANO OGGETTO DI CONDONO ADIBITO A RIPOSTIGLIO, È STATO CONVERTITO IMPROPRIAMENTE IN CUCINA/PRANZO (PERTANTO ANDRÀ SANATO MEDIANTE PAGAMENTO ONERI CONCESSORI), REALIZZAZIONE DI LIEVI MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE, MODIFICHE APERTURE SU MURI PORTANTI, REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA AL PIANO TERRA (PER LA QUALE TRA L'ALTRO ERA STATA PRESENTATA PRATICA DI CONDONO DINIEGATA DAL COIMUNNE) PERTANTO DA DEMOLIRE. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- SANATORIA ART. 36-37 D.P.R. 380/2001: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

VARIAZIONE CATASTALE DEL SOTTOSCRITTO CTU - PS0082648 DEL 13/12/2023

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FANO LOCALITÀ SAN CESAREO 22, FRAZIONE CUCCURANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FANO LOCALITÀ SAN CESAREO 22, frazione CUCCURANO, della superficie commerciale di **148,00** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di stima, è un'abitazione di remota edificazione (1910/1930) del tipo a schiera cielo terra, che si sviluppa appunto tra piano terra e primo, dotata di scoperto esclusivo che circonda su tre lati l'intera proprietà, confina a Nord con abitazione altra proprietà, e Est con terreni agricoli altra proprietà, a Sud facciata in aderenza abitazione altra proprietà, a Ovest con Via Località San Cesareo.

Attualmente l'immobile è composto al Piano Terra da una camera da letto a sinistra della scala, ed un ampio vano soggiorno sul lato destro, che conduce al vano cucina/pranzo sul retro (si precisa che detta destinazione è impropria, pertanto andrà regolarizzata vedi conformità edilizia). Infine sempre al piano terra troviamo un bagno (ricavato dove una volta c'era la cucina/dispensa) e l'ampio scoperto esclusivo dove è presente una tettoia (non regolare) che sarà da demolire. Al piano primo troviamo un'ampia camera che è stata però divisa in maniera impropria con un tramezzo in cartongesso in due ambienti più piccoli, e a sinistra della scala un disimpegno, un'altra camera ed un vano destinato a bagno, ma al momento del sopralluogo risultava completamente privo di impianti pavimenti etc. poiché forse oggetto di una ristrutturazione mai completata.

L'immobile al piano terra si presenta in discrete condizioni manutentive, essendo stato ristrutturato presumibilmente nel 2006/2007, con i solai originali in legno e piastrelle a vista, pareti intonacate e tinteggiato in varie colorazioni, infissi misti in legno/alluminio di varie colorazioni e alcuni dotati di persiane esterne, porte interne tamburate, portoncino d'ingresso blindato, pavimento in gress porcellanato, mentre sempre il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle. Sono presenti tutti gli impianti necessari, ovvero, elettrico, idraulico, gas, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a combustione, precisando che non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità.

Il piano primo invece si presenta in pessime condizioni, attualmente utilizzato come deposito pertanto non vissuto, presenta fenomeni di muffa, umidità e anche fenomeni di infiltrazioni.... (vedi foto). Anche esternamente il fabbricato evidenzia fenomeni di muffe e umidità di risalita, scostamento di vernici, micro lesioni e crepe.

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

- foglio 82 particella 120 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 224,14 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SAN CESAREO n. 22, piano: T-1, derivante da VARIAZIONE CATASTALE DEL SOTTOSCRITTO CTU - PS0082648 DEL 13/12/2023

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[311.61 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20231214-041013-00419 registrata in data 14/12/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO	138,30	x	100 %	=	138,30
SCOPERTO ESCLUSIVO	97,00	x	10 %	=	9,70
Totale:	235,30				148,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione complessiva dell'immobile, così come quella al metro quadrato, è stata fatta mediante indagini di mercato presso agenzie immobiliari/annunci di immobili nella stessa zona, tipologia, rifiniture stato e manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 148,00 x 500,00 = **74.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 74.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 74.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della redazione di stima commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione, è stato tenuto conto dei valori medi appurati a seguito d'indagini di mercato, per recenti compravendite d'immobili di simile tipologia nella zona, con specifico riferimento:

- alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile;
- all'epoca di costruzione del fabbricato, allo stato di manutenzione e finiture interne/esterne;
- al contesto in cui l'immobile è ubicato, con riferimento diretto anche alla distanza dal centro, dalle scuole, dalle strutture sportive, dagli uffici postali e bancari, ecc.;
- al periodo storico-economico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO-URBINO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di FANO, agenzie:

FANO, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	148,00	0,00	74.000,00	74.000,00
				74.000,00 €	74.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.000,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.000,00**

data 08/02/2024

il tecnico incaricato
Geom. Dario Mondisano