



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 96/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

KERDOS SPV SRL PER ESSA PRELIOS CREDIT SERVICING SPA

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. LORENZO PINI

CUSTODE:

AVV. OTTAVIANI MARZIA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2025

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](mailto:ingfrancescoercolani@gmail.com)

PEC: [francesco.ercolani2@ingpec.eu](mailto:francesco.ercolani2@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2024

# LOTTO 1

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

**A** villetta a schiera centrale a SERRA SANT'ABBONDIO via Circonvallazione, della superficie commerciale di **155,17** mq per la quota di:

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

Trattasi di villetta a schiera centrale con garage e cantina al piano seminterrato. E' realizzato con struttura portante in cemento armato con solai di piano e di copertura in laterocemento. La proprietà è composta da piano terra, piano primo e piano seminterrato collegati da scala interna, da scoperto esclusivo sul fronte e sul retro e da un sottotetto non abitabile. Al piano seminterrato troviamo l'autorimessa, un vano a destinazione cantina e un ripostiglio. Al piano terra abbiamo il soggiorno, la cucina ed un bagno, al piano primo troviamo la zona notte composta da disimpegno, tre camere da letto con balcone, un bagno con balcone. La proprietà si completa con i due scoperti sul fronte e sul retro e con il sottotetto non abitabile accessibile tramite botola con scala retrattile dal disimpegno del piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1 ; T ; 1, ha un'altezza interna di 2,70m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 925 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: VIA CIRCONVALLAZIONE n. SNC, piano: S1-T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 15 particella 925 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 28 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: VIA CIRCONVALLAZIONE n. SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>155,17 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>€. 110.277,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 108.000,00</b>

trova:

Data della valutazione:

14/02/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Occupato dai debitori e da loro figlio.

### **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 04/04/2008 a firma di NOTAIO MANFUCCI STEFANO ai nn. 31216/11613 di repertorio, iscritta il 14/04/2008 a PESARO ai nn. 5760/1364, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 480.000,00 €.

Importo capitale: 240.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, stipulata il 16/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - Tribunale di Pesaro ai nn. 1509 di repertorio, trascritta il 01/08/2024 a PESARO ai nn. 9814/7002, 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:

Si segnala convenzione edilizia del 21/07/2004 n. rep. 25610 notaio MANFUCCI STEFANO sede Cagli (PU) trascritto il 12/08/2004 ai nn. 13210/7041 a favore di [REDACTED] la quota dell'intero in proprietà degli immobili in Serra Sant'Abbondio foglio 15 particelle 569 - 195 - 775 contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2008), con atto stipulato il 04/04/2008 a firma di NOTAIO MANFUCCI STEFANO ai nn. 31215/11612 di repertorio, trascritto il 14/04/2008 a PESARO ai nn. 5759/3194.

In regime di comunione legale dei beni

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2008), con atto stipulato il 04/04/2008 a firma di NOTAIO MANFUCCI STEFANO ai nn. 31215/11612 di repertorio, trascritto il 14/04/2008 a PESARO ai nn. 5759/3194.

In regime di comunione legale dei beni

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di mutamento denominazione o ragione sociale ( fino al 07/08/2002)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di mutamento denominazione o ragione sociale (dal 07/08/2002 fino al 04/04/2008), con atto stipulato il 07/08/2002 a firma di NOTAIO MANFUCCI STEFANO ai nn. 22388 di repertorio, trascritto il 04/09/2002 a PESARO ai nn. 10337/6553

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. PdC 1/2005, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione edifici a schiera da realizzare nel comune di Serra Sant' Abbondio in località "ex calzaturificio" nella lottizzazione convenzionata relativa alla zona C5 - progetto sviluppo - "area di recupero e riqualificazione", presentata il 15/02/2005 con il n. 660 di protocollo, rilasciata il 09/06/2005 con il n. 1 di protocollo.

Non è presente l'agibilità

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C.5 - Zona di espansione

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna per modifica delle tramezzature esistenti. Diversa conformazione del balcone al piano primo sul retro. Errata rappresentazione della scala interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche pratica comunale: €2.000,00
- sanzione SCIA in sanatoria: €1.000,00
- opere di ripristino del disimpegno al PT: €1.200,00

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Apertura lucernario in copertura per dare luce al sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino copertura continua

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- intervento di ripristino comprensivo di rimozione lucernario, chiusura foro e ripristino del manto di copertura: €1.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna per modifica delle tramezzature esistenti. Diversa conformazione del balcone al piano primo sul retro. Errata rappresentazione della scala interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- versamento al catasto: €50,00
- spese tecniche variazione planimetria: €350,00

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

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

BENI IN SERRA SANT'ABBONDIO VIA CIRCONVALLAZIONE

**VILLETTA A SCHIERA CENTRALE**

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a SERRA SANT'ABBONDIO via Circonvallazione, della superficie commerciale di **155,17** mq per la quota di:

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

Trattasi di villetta a schiera centrale con garage e cantina al piano seminterrato. E' realizzato con struttura portante in cemento armato con solai di piano e di copertura in laterocemento. La proprietà è composta da piano terra, piano primo e piano seminterrato collegati da scala interna, da scoperto esclusivo sul fronte e sul retro e da un sottotetto non abitabile. Al piano seminterrato troviamo l'autorimessa, un vano a destinazione cantina e un ripostiglio. Al piano terra abbiamo il soggiorno, la cucina ed un bagno, al piano primo troviamo la zona notte composta da disimpegno, tre camere da letto con balcone, un bagno con balcone. La proprietà si completa con i due scoperti sul fronte e sul retro e con il sottotetto non abitabile accessibile tramite botola con scala retrattile dal disimpegno del piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1 ; T ; 1, ha un'altezza interna di 2,70m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 925 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: VIA CIRCONVALLAZIONE n. SNC, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 15 particella 925 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 28 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: VIA CIRCONVALLAZIONE n. SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
panoramicità:	buono	
livello di piano:	al di sopra della media	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sopra della media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di villetta a schiera centrale con garage e cantina al piano seminterrato. E' realizzato con struttura portante in cemento armato con solai di piano e di copertura in laterocemento. Esternamente ha finitura ad intonaco con infissi e scuroni in PVC. Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, si segnala solo lo scrostamento del tinteggio in prossimità della porta d'ingresso e all'interno dei balconi, lo scollamento delle mattonelle del balcone sul fronte. La proprietà è composta da piano terra, piano primo e piano seminterrato collegati da scala

interna, da scoperto esclusivo sul fronte e sul retro e da un sottotetto non abitabile.

Al piano seminterrato troviamo l'autorimessa, un vano a destinazione cantina e un ripostiglio. Al piano terra abbiamo il soggiorno, la cucina ed un bagno, al piano primo troviamo la zona notte composta da disimpegno, tre camere da letto con balcone, un bagno con balcone. Internamente la condizione di manutenzione e lo stato di conservazione sono buoni, le finiture sono curate e moderne. Si segnala la presenza di macchie di umidità in prossimità della porta d'ingresso al piano terra e al piano interrato sottostante, di alcune macchie da infiltrazione nel bagno al piano primo, qualche segno di muffa nel soffitto di una camera. La proprietà si completa con i due scoperti sul fronte e sul retro e con il sottotetto non abitabile accessibile tramite botola con scala retrattile dal disimpegno del piano primo.

La proprietà segnala la presenza di un problema all'impianto di riscaldamento che perde acqua in prossimità dell'ingresso della cucina e risulta quindi inutilizzabile.

#### 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 interrato	57,40	x	50 %	=	28,70
abitazione PT	57,50	x	100 %	=	57,50
abitazione P1	52,00	x	100 %	=	52,00
terrazzi P1	10,50	x	30 %	=	3,15
portico PT	14,00	x	30 %	=	4,20
scoperto esclusivo fronte	32,90	x	10 %	=	3,29
scoperto esclusivo retro	63,30	x	10 %	=	6,33
<b>Totale:</b>	<b>287,60</b>				<b>155,17</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/11/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento a pochi passi dal centro di Serra Sant'Abbondio completamente ristrutturato

Indirizzo: viale Rossini, Serra Sant'Abbondio

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 48.500,00 pari a 746,15 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/11/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento ristrutturato nel 2010

Indirizzo: viale rossini, Serra Sant'Abbondio

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 731,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 58.200,00 pari a 709,76 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/11/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: fabbricato in una palazzina bifamiliare, completamente indipendente, su più piani

Indirizzo: via Loreto, Serra Sant'Abbondio

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 843,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 130.950,00 pari a 818,44 Euro/mq

#### 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 del fabbricato attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per fabbricati simili 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 750,00 euro/mq sia un valore attendibile in quanto media tra i 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 1° semestre del 2024 per il Comune di Serra Sant'Abbondio, zona B1/Centrale/CENTRO STORICO variano da 640,00 a 870,00 euro/mq per la tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale, quindi il prezzo scelto di 750,00 euro/mq risulta compreso nel range indicato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 155,17 x 750,00 = **116.377,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 116.377,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 116.377,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale del fabbricato attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per abitazioni 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 SERRA SANT'ABBONDIO, agenzie: PERGOLA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: F.I.A.I.P. 2021 - Comune di Pergola

## 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	villetta a schiera centrale	155,17	0,00	116.377,50	116.377,50
				<b>116.377,50 €</b>	<b>116.377,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.277,50**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 2.205,55**

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:

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: €. 71,95

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 108.000,00

data 14/02/2025

il tecnico incaricato  
Francesco Ercolani