



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
IFIS NPL INVESTING S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. LORENZO PINI

CUSTODE:
AVV. RAIMONDI MARIA ANTONIETTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/07/2024

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 30/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COLLI AL METAURO VIA DANTE ALIGHIERI 73, frazione Montemaggiore al Metauro, quartiere loc. Villanova, della superficie commerciale di **138,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano primo ed al piano secondo sottotetto con garage e ripostiglio/sbroglio al piano seminterrato.

Tramite scala esterna ad uso comune si raggiunge la porta di ingresso dell'appartamento al piano primo, da questa si accede direttamente nel soggiorno con cucina e balcone, poi attraverso un disimpegno si raggiunge la zona notte composta da n.2 camere da letto con balcone ed il bagno. Attraverso una scala interna si accede al sottotetto non abitabile.

La proprietà si completa con una zona seminterrata raggiungibile tramite scala comune, una volta entrati si procede per un cunicolo fino a raggiungere lo sbroglio, un ripostiglio ed il garage, accessibile anche dall'esterno attraverso porta basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, primo e secondo sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1659 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: VIA D ALIGHIERI, piano: S1; 1; 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 1659 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 20 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA D ALIGHIERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.500,00
Data della valutazione:	08/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.
contratto di comodato non registrato.

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**, stipulata il 09/12/2005 a firma di notaio MORICO ANNUNZIATA ai nn. 26476/6971 di repertorio, iscritta il 14/12/2005 a PESARO ai nn. 20343/5802, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 260.000€.

Importo capitale: 130.000€.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/07/1996 a firma di PRETURA DI ANCONA ai nn. 580/1996 di repertorio, iscritta il 04/10/2013 ai nn. 10009/1711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 35.000€.

Importo capitale: 20.400,34€

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/02/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - Tribunale di Pesaro ai nn. 445 di repertorio, trascritta il 19/03/2024 a PESARO ai nn. 3357/2417, 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, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/12/2005), con atto stipulato il 09/12/2005 a firma di NOTAIO MORICO ANNUNZIATA ai nn. 26475/6970 di repertorio, trascritto il 14/12/2005 a PESARO ai nn. 20338/10004

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI (dal 18/04/2013), con atto stipulato il 18/04/2013 a firma di NOTAIO MORICO ANNUNZIATA ai nn. 47444/19744 di repertorio, trascritto il 15/05/2013 a PESARO ai nn. 5272/3195

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/01/2004 fino al 09/12/2005), con atto stipulato il 19/01/2004 a firma di NOTAIO CIOCCIA PAOLO ai nn. 89900 di repertorio, trascritto il 18/02/2004 a PESARO ai nn. 2483/1367

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/12/2005 fino al 18/04/2013), con atto stipulato il 09/12/2005 a firma di NOTAIO MORICO ANNUNZIATA ai nn. 26475/6970 di repertorio, trascritto il 14/12/2005 a PESARO ai nn. 20338/10004

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. - Denuncia inizio attività **N. PE 38/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera del permesso di costruire n.14/2004 per la realizzazione di n.12 appartamenti, presentata il 28/06/2005 con il n. 4407 di protocollo

PDC - Permesso di costruire **N. PE 2312/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un fabbricato residenziale composto da n.12 appartamenti ubicato in località Villanova zona P.E.E.P. LOTTO F, presentata il 09/05/2003 con il n. 3618 di protocollo, rilasciata il 15/03/2004 con il n. 14 di protocollo

D.I.A. - Denuncia inizio attività **N. PE 52/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera della concessione edilizia n.14/2004 per la realizzazione di tettoie in legno, presentata il 05/10/2005 con il n. 6527 di protocollo

CERTIFICATO DI AGIBILITA' **N. AG 2100/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 20/03/2008 con il n. 2100 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA PEEP CON PIANO ATTUATIVO. Per eventuali condizioni e/o

limitazioni sulla vendita o sulla locazione si veda la convenzione stipulata con il Comune di Montemaggiore al Metauro con atto a rogito Notaio Paolo Cioccia di Fano in data 19 gennaio 2004, rep.89900/13188, registrato a Fano il 9 Febbraio 2004 al n.89/1V e trascritto a Pesaro il 18 Febbraio 2004 ai n.ri 1367 e 1368 Reg.Part. e la Deliberazione del Consiglio Comunale n.47 del 29/10/2003, prot. n.8445 del 05/11/2003 con lo schema di convenzione; tale documentazione è allegata alla perizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: bagno wc al piano sottotetto non abitabile
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione apparecchi sanitari, trasporto e smaltimento dei materiali di risulta, ripristino delle finiture: €2.000,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di n.4 lucernari in copertura
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione e smaltimento dei lucernari, chiusura dei fori nel solaio di copertura, rifacimento guaina e manto di copertura, ripristino delle finiture interne (800,00€ x n.4): €3.200,00

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica delle tramezzature interne non portanti al piano primo e al piano seminterrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria onerosa

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche presentazione pratica CILA a sanatoria: €1.500,00
- sanzione sanatoria: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica delle tramezzature interne non portanti al piano primo e al piano seminterrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLLI AL METAURO VIA DANTE ALIGHIERI 73, FRAZIONE
 MONTEMAGGIORE AL METAURO, QUARTIERE LOC. VILLANOVA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLI AL METAURO VIA DANTE ALIGHIERI 73, frazione Montemaggiore al Metauro, quartiere loc. Villanova, della superficie commerciale di **138,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano primo ed al piano secondo sottotetto con garage e ripostiglio/sbroglio al piano seminterrato.

Tramite scala esterna ad uso comune si raggiunge la porta di ingresso dell'appartamento al piano primo, da questa si accede direttamente nel soggiorno con cucina e balcone, poi attraverso un disimpegno si raggiunge la zona notte composta da n.2 camere da letto con balcone ed il bagno. Attraverso una scala interna si accede al sottotetto non abitabile.

La proprietà si completa con una zona seminterrata raggiungibile tramite scala comune, una volta entrati si procede per un cunicolo fino a raggiungere lo sbroglio, un ripostiglio ed il garage, accessibile anche dall'esterno attraverso porta basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, primo e secondo sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1659 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: VIA D ALIGHIERI, piano: S1; 1; 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 1659 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 20 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA D ALIGHIERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

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 CALCINELLI, LUCREZIA, MONTEMAGGIORE AL METAURO, FANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento posto al piano primo ed al piano secondo sottotetto con garage e ripostiglio/sbroglio al piano seminterrato. Si trova all'interno di fabbricato di civile abitazione

composto da 3 piani fuoriterra (piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto) e da un piano seminterrato, che presenta struttura parte in cemento armato (interrato) e parte in muratura portante (piani fuoriterra) con solai di piano in laterocemento e Predalles per il piano terra. Esternamente risulta intonacato con scuroni in alluminio/pvc; le facciate in generale non presentano cattive condizioni di manutenzione e conservazione ad eccezione dei balconi che presentano fessurazioni e distacchi evidenti negli spigoli. Se ne sconsiglia pertanto l'utilizzo fino a che non venga eseguita una verifica da parte di un tecnico che scongiuri eventuali problematiche di natura statica della struttura portante.

Tramite scala esterna ad uso comune si raggiunge la porta di ingresso dell'appartamento al piano primo, da questa si accede direttamente nel soggiorno con cucina e balcone, poi attraverso un disimpegno si raggiunge la zona notte composta da n.2 camere da letto con balcone ed il bagno. Attraverso una scala interna si accede al sottotetto non abitabile.

La proprietà si completa con una zona seminterrata raggiungibile tramite scala comune, una volta entrati si procede per un cunicolo fino a raggiungere lo sbroglio, un ripostiglio ed il garage, accessibile anche dall'esterno attraverso porta basculante.

Sul fronte del fabbricato è stato rilevato nello scoperto comune un evidente cedimento del terreno, tale da provocare uno scalino rispetto alla pavimentazione del vano scala e la deformazione della recinzione in acciaio. Vista l'entità del cedimento potrebbe esserci un rischio concreto di rottura delle condutture ivi presenti di gas, acqua, elettriche e di fognature/smaltimento acque meteoriche.

L'inquilino riferisce di un problema alle tubature dell'acqua dell'appartamento, in particolare la tubatura dell'acqua calda presente all'interno del massetto del pavimento pare intasata dal calcare e non funzionante, un problema di gravità tale da necessitare un intervento di sostituzione del tubo previo rimozione della pavimentazione e demolizione del massetto. Riferisce poi sempre l'inquilino la presenza, in caso di pioggia, di infiltrazioni dai lucernari presenti nel sottotetto, che raggiungono in certi casi il piano sottostante.

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
appartamento P1	74,00	x	100 %	=	74,00
Balconi P1	11,00	x	30 %	=	3,30
Seminterrato/garage	67,00	x	50 %	=	33,50
sottotetto h>1,50m	55,00	x	50 %	=	27,50
Totale:	207,00				138,30

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 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 1.000,00 euro/mq sia un valore attendibile, in quanto si tratta del valore minimo riscontrato nelle indagini, considerando lo stato di manutenzione e conservazione 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 2023 per il Comune di Colli al Metauro, zonaE5/suburbana/VILLANOVA SAN LIBERIO variano da 970,00 a 1.350,00 euro/mq per la tipologia abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, quindi il prezzo scelto di 1.000,00 euro/mq risulta compreso nel range indicato, ma si avvicina al limite inferiore viste le condizioni generali di manutenzione e conservazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,30 x 1.000,00 = **138.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 138.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 138.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per lo sviluppo della valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sintetico comparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale della proprietà attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per proprietà 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 COLLI AL METAURO, agenzie: COLLI AL METAURO E FANO, 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 Colli al Metauro

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	138,30	0,00	138.300,00	138.300,00
				138.300,00 €	138.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 130.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 2.604,00**

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: **€. 96,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.500,00**

data 08/07/2024

il tecnico incaricato
Francesco Ercolani