



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

71/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Lorenzo PINI

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/11/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Andrea TORREGIANI

CF: TRRNDR72M12A940P

con studio in PERGOLA (PU) Via Papa Giovanni XXIII 18/P

telefono: 0721736714

email: andrea.torregiani@gmail.com

PEC: andrea.torregiani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PESARO Strada di Rondello 10, frazione Candelara, della superficie commerciale di **79,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con posto auto coperto, ripostiglio e scoperto esclusivo facente parte di fabbricato residenziale composto da n.3 abitazioni con accesso indipendente, scoperto esclusivo recintato con muretto in cemento armato e paletti in ferro con rete metallica.

Il fabbricato residenziale è posto nell'abitato della frazione Candelara, borgo posto sulle colline di Pesaro, distante circa 10 km dal centro storico cittadino.

L'appartamento è posto al piano terra, si accede dalla via pubblica (Strada di Rondello) attraversando lo scoperto esclusivo fino al portone di ingresso. L'interno è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera, scoperto esclusivo e ripostiglio posto in un corpo distaccato dal fabbricato principale e adiacente al posto auto coperto.

Posto auto coperto al piano terra al quale si accede da via pubblica (Strada di Rondello) percorrendo la corte comune (sub.15).

L'appartamento al piano terra è dotato di riscaldamento autonomo con radiatori in acciaio, infissi di finestre e porte finestre in alluminio, sistema di oscuramento con persiane in alluminio, i pavimenti dell'intero appartamento sono nella zona cucina e nel bagno in materiale ceramico, nel soggiorno, disimpegno e camera in legno, le porte interne sono in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80 mt (appartamento) - 2,00/3,00 mt (posto auto).Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 40 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana C, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 227,76 Euro, indirizzo catastale: Strada di Rondello n.10, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/10/2020 protocollo n. PS0049528 in atti dal 22/10/2020 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23886.1/2020) (soppressione del subalterno 18)

Coerenze: Strada di Rondello, altra proprietà (sub.16), altra proprietà (sub.17), salvo altri.

L'immobile non è più di proprietà dell'esecutato in seguito di atto giudiziario - sentenza di confisca beni (dal 18/06/2019), con atto stipulato il 18/06/2019 a firma di Corte di Appello di Ancona ai nn. 467/2019 di repertorio, trascritto il 08/07/2020 a Pesaro ai nn. 6176/3840. DECRETO DI ESECUZIONE DI CONFISCA N.4561/13 RGNR - N.57/16 RG - N.3004 5/20 SIEP - N.2/20 REG CONFISCA EMESSO DALLA PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI PESARO IN DATA 08.02.2020 A FIRMA DEL DOTT.
*****.

- foglio 8 particella 40 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana C, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 24,63 Euro, indirizzo catastale: Strada di Rondello snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2004 protocollo n. PS0232163 in atti dal 09/11/2004 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 130895.1/2004)

Coerenze: Parti comuni su più lati (sub.15), altra proprietà (sub.13), salvo altri.

L'immobile non è più di proprietà dell'esecutato in seguito di atto giudiziario - sentenza di confisca beni (dal 18/06/2019), con atto stipulato il 18/06/2019 a firma di Corte di Appello di Ancona ai nn. 467/2019 di repertorio, trascritto il 08/07/2020 a Pesaro ai nn. 6176/3840.

DECRETO DI ESECUZIONE DI CONFISCA N.4561/13 RGNR - N.57/16 RG - N.3004 5/20 SIEP - N.2/20 REG CONFISCA EMESSE DALLA PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI PESARO IN DATA 08.02.2020 A FIRMA DEL DOTT. *****.

- foglio 8 particella 40 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana C, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 5,47 Euro, indirizzo catastale: Strada di Rondello snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/10/2020 protocollo n. PS0049528 in atti dal 22/10/2020 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23886.1/2020) (soppressione del subalterno 18)
Coerenze: Parti comuni (sub.15), altra proprietà (sub.16), altra proprietà (sub.17), salvo altri.
L'immobile non è più di proprietà dell'esecutato in seguito di atto giudiziario - sentenza di confisca beni (dal 18/06/2019), con atto stipulato il 18/06/2019 a firma di Corte di Appello di Ancona ai nn. 467/2019 di repertorio, trascritto il 08/07/2020 a Pesaro ai nn. 6176/3840. DECRETO DI ESECUZIONE DI CONFISCA N.4561/13 RGNR - N.57/16 RG - N.3004 5/20 SIEP - N.2/20 REG CONFISCA EMESSE DALLA PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI PESARO IN DATA 08.02.2020 A FIRMA DEL DOTT. *****.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1949 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,71 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 103.619,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.257,78
Data della valutazione:	04/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

A seguito di richiesta del 17.08.2020, l'ufficio anagrafe del comune di Pesaro, con nota del 18.08.2020, comunica che l'esecutato non risiede nell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, ma risiede nell'immobile in Pesaro (PU) Strada di Rondello n.10/2.

A seguito di richiesta del 17.08.2020, l'ufficio dello stato civile del comune di Pesaro, con nota del 27.08.2020, comunica che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 12.12.2009.

Sono presenti le seguenti annotazioni:

- 03.04.2010 - Con atto in data 10.03.2010 a rogito del notaio Enrico CAFIERO del distretto notarile di Pesaro e Urbino l'esecutato ed il coniuge hanno scelto il regime della separazione dei beni e contestualmente hanno costituito un fondo patrimoniale.
- 16.07.2015 - Con provvedimento del Tribunale di Pesaro n.4381/14, depositato in data 18.06.2015, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

A seguito di richiesta del 15.09.2020, l'ufficio anagrafe del comune di Pesaro, con nota del 15.09.2020, comunica che nell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare in Pesaro Strada di Rondello n.10 risulta residente famiglia composta da un adulto (coniuge separato dell'esecutato) e due minori (figli dell'esecutato).

A seguito di richiesta del 20.08.2020, l'Agenzia delle Entrate di Pesaro, con nota del 04.09.2020, comunica che dai dati presenti nell'archivio dell'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione/comodato d'uso relativi agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare (comunicazione del 04.09.2020 prot.n.36307).

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:

fondo patrimoniale, stipulata il 10/03/2010 a firma di notaio Enrico CAFIERO ai nn. 108624/23646 di repertorio, trascritta il 16/03/2010 a Pesaro ai nn. 3266/1631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

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 07/05/2009 a firma di notaio Enrico MARCHIONNE ai nn. 571592/21280 di repertorio, iscritta il 08/05/2009 a Pesaro ai nn. 6019/1474 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 150.000,00.

Importo capitale: Euro 75.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Successivo annotamento di surroga del 18/03/2010 ai numeri 3384/814 con il quale il credito viene ceduto dalla ***** , sede in ***** , domicilio ipotecario eletto ***** , codice fiscale ***** alla ***** , sede in ***** domicilio ipotecario eletto in ***** , codice fiscale ***** (dato estratto da visura ipotecaria)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/03/2010 a firma di notaio Enrico CAFIERO ai nn. 108622/23644 di repertorio, iscritta il 18/03/2010 a Pesaro ai nn. 3360/884, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: Euro 76.000,00.

Importo capitale: Euro 38.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni

ipoteca attiva, stipulata il 25/10/2019 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 1146/8219 di repertorio, iscritta il 29/10/2019 a Pesaro ai nn. 12734/2093, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO

ESECUTIVO.

Importo ipoteca: Euro 217.858,09.

Importo capitale: Euro 108.929,05

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/04/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 594 di repertorio, trascritta il 08/05/2020 a Pesaro ai nn. 3833/2353, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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 1/1, in forza di atto giudiziario - sentenza di confisca beni (dal 18/06/2019), con atto stipulato il 18/06/2019 a firma di Corte di Appello di Ancona ai nn. 467/2019 di repertorio, trascritto il 08/07/2020 a Pesaro ai nn. 6176/3840.

DECRETO DI ESECUZIONE DI CONFISCA N.4561/13 RGNR - N.57/16 RG - N.3004 5/20 SIEP - N.2/20 REG CONFISCA EMESSO DALLA PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI PESARO IN DATA 08.02.2020 A FIRMA DEL DOTT. ***** FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 257.410,00.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 24/11/1987)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 24/11/1987 fino al 16/12/2008), registrato il 19/05/1988 a Ufficio del Registro di Pesaro ai nn. 466

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 24/11/1987 fino al 16/12/2008), registrato il 19/05/1988 a Ufficio del Registro di Pesaro ai nn. 466

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 24/11/1987 fino al 16/12/2008), registrato il 19/05/1988 a Ufficio del Registro di Pesaro ai nn. 466

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 16/12/2008 fino al 07/05/2009), con atto stipulato il 16/12/2008 a firma di notaio Enrico MARCHIONNI ai nn. 570528/20830 di repertorio, trascritto il 29/12/2008 a Pesaro ai nn. 19268/10897

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/05/2009 fino al 18/06/2019), con atto stipulato il 07/05/2009 a firma di notaio Enrico MARCHIONNI ai nn. 571591/21279 di repertorio, trascritto il 08/05/2009 a Pesaro ai nn. 6018/3289

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da ricerche effettuate presso l'archivio comunale non esiste alcuna pratica edilizia relativa la costruzione/ristrutturazione del fabbricato pertinenziale ove è ubicato il posto auto coperto (sub.14).

Dalla documentazione relativa la richiesta di condono edilizio del 26.09.1986 si presume che l'immobile fosse presente alla data degli abusi (anno 1964).

Inoltre da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pesaro, l'immobile non risulta presente negli abbozzi di campagna della lustrazione anno 1963, mentre è stato rilevato negli abbozzi di campagna della lustrazione anno 1968.

Dalla visione della documentazione edilizia e catastale recuperata presso i sopra descritti uffici pubblici, si può presumere che il fabbricato accessorio ove è ubicato il posto auto coperto (sub.14) sia stato costruito in data anteriore il 01.09.1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso N. **222/1949**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricostruzione casa colonica, presentata il 17/03/1949, rilasciata il 13/04/1949 con il n. 222-A/2 di protocollo, agibilità del 06/10/1949 con il n. 179/1 di protocollo

Permesso N. **138/1951**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato, presentata il 13/03/1951 con il n. 6324 di protocollo, rilasciata il 20/03/1951 con il n. 138-A/8 di protocollo, agibilità del 30/03/1953 con il n. 75/6 di protocollo

Licenza edilizia N. **421/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lievi modifiche interne ed esterne, presentata il 22/09/1972 con il n. 29338 di protocollo, rilasciata il 06/11/1972 con il n. 421 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **508/1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne - variante alla comunicazione del 08/04/1994 e integrazione del 02/05/1994 prot.n.16948/3472, presentata il 07/04/1997 con il n. 11578 di protocollo.
Comunicazione di fine lavori del 11/04/1997 prot.n.12035

Condono Edilizio N. **10728/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e modifiche prospetto, presentata il 26/09/1986 con il n. 10728 di protocollo, rilasciata il 20/07/1999 con il n. 8807 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **482/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione pergolato in legno nel terrazzo al piano primo, presentata il 22/05/2001, rilasciata il 02/10/2001 con il n. 482 di protocollo

Condono Edilizio N. **14896/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di capanno in muratura con ricavo di due ripostigli accessori ad attiguo fabbricato residenziale, presentata il 03/04/1995 con il n. 14896 di protocollo, rilasciata il 22/12/2009 con il n. 1963/C di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **2685/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione per modifiche distributive interne appartamento al piano terra, presentata il 18/10/2010 con il n. 2685 di protocollo.
Comunicazione di fine lavori del 18/03/2010 prot.n.34126

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3.0. Norme tecniche di attuazione ed indici: Capo. 4.3.2: Zone B Art. 4.3.2.1: Disposizioni generali Le zone B corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edifi cabili, ma non ancora edifi cate od adeguatamente attrezzate. Art. 4.3.2.2: Interventi consentiti e vietati Nelle zone B sono previsti interventi gli interventi specificatamente previsti dai Progetti Norma e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di nuova edifi cazione, secondo gli indici di tab 2. Ai sensi della Legge 457 del 05.08.1978 le zone B sono considerate zone di recupero. Capo. 2.2.3:

Parametri urbanistici Art. 2.2.3.1: Riferimento al Regolamento Edilizio Per le definizioni di indici e parametri non definiti dalle presenti norme si rimanda alle definizioni dell'Intesa Stato Regioni Comuni del 20.10.2016, così come integrate dalla L.R. n. 8/2018, ovvero al Regolamento Edilizio ad esse adeguato. Art. 2.2.3.2: Numero massimo dei piani Indica il numero massimo dei piani realizzabili di nuova costruzione all'interno delle zone omogenee A, B, C, D, e F. Art. 2.2.3.3: Altezza interpiano (h), altezza massima degli edifici (H max) e distacchi 1. L'altezza dell'interpiano misura in ml la distanza tra le quote di calpestio dei piani di un edificio (estradosso del solaio nel caso dell'ultimo piano). L'altezza dell'interpiano tipo, è fissata pari a ml 4,50 per il piano terra e a ml 3,50 per gli ulteriori piani. All'interno di dette volumetrie i piani potranno comunque avere altezze differenti da quelle sopra indicate a condizione che le superfici utili abbiano comunque altezze nette interne non superiori a 5.50 ml. Nel caso di edifici ricadenti all'interno dei sub-sistemi L2, L3, P1, P2., P3, e P4 l'altezza dell'interpiano del piano terra è fissata pari a ml. 5.50. 2. Nel caso di edifici per attività industriali e artigianali o di magazzini, depositi coperti ricadenti all'interno del sistema della produzione, l'altezza dell'interpiano tipo, quando è prescritta la realizzazione di un solo piano, è fissata pari a 8,50 ml.; Nel caso di edifici pluripiano per attività industriali e artigianali o di magazzini, depositi coperti ricadenti all'interno del sistema della produzione, fermo restando quanto stabilito al punto 2, l'altezza massima dell'interpiano per la porzione di edifici realizzata ad un solo piano è fissata pari a 8.50 ml. Per gli edifici ricadenti all'interno dei Sub-sistemi della produzione P1 e P2, potranno essere concesse maggiori altezze in funzione del lay-out produttivo delle singole aziende nonché per la realizzazione di strutture e impianti tecnologici come silos e depositi completamente automatizzati e meccanizzati nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà e di zona e della visuale libera. 3. Nel caso di servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non è stabilito un interpiano tipo, considerando pertanto libera l'altezza limite, in considerazione delle attività speciali che possono esservi ospitate. 4. Nel caso di nuova edificazione o di ampliamento di un edificio esistente l'altezza dell'interpiano tipo, moltiplicata per il numero dei piani consentiti, di norma determina anche l'altezza massima (H max) del futuro fabbricato, fatte salve maggiori altezze derivanti dalla presenza di edifici esistenti ricadenti sui lotti confinanti o fronteggianti. Nel caso di interventi di "demolizione con ricostruzione" (B3.0 o D3.0) l'altezza massima degli edifici non può superare 10 metri, fatte salve maggiori altezze degli edifici preesistenti o di quelli ricadenti sui lotti confinanti o fronteggianti. Nel caso di edifici ricadenti in zone vincolate paesaggisticamente l'ammissibilità delle altezze massime sopraccitate dovrà comunque rispettare eventuali riduzioni o limitazioni poste dai vincoli stessi. 5. Per tutti gli interventi edilizi non ricadenti in zona C e fatte salve le disposizioni relative a pergole e gazebi realizzati in attività edilizia libera, sono prescritte le seguenti distanze minime: (DF) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata: ml. 10; (DC) dai confini di zona e di proprietà: minimo ml. 5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli aggetti e gli sbalzi realizzabili nel rispetto del parametro sopra descritto, dovranno comunque garantire un distacco di metri 3.00 dai confini di proprietà. Nel caso di edifici costruiti in aderenza agli aggetti e gli sbalzi, per ciò che concerne il distacco laterale, dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile. Ai fini del rispetto della distanza dai confini di zona, per interventi ricadenti all'interno di Concessioni Convenzionate, Piani Attuativi e Piani Particolareggiati, si intende il perimetro esterno delle aree così come individuate nelle Tavole Usi del Suolo e Modalità d'Intervento. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di costruzione con termine a confini o nel caso di presentazioni di progetto unitario comprendente più lotti. Nei casi di edifici esistenti a confini è ammessa la costruzione in aderenza purché non sia superata la profondità dell'edificio contermini. 6. Soppresso Art. 2.2.3.4: Superfici Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti, le superfici realizzabili sono così definite: 1. Soppresso 2. Soppresso 3. Soppresso 4. Soppresso 5. Locali interrati eccedenti la superficie coperta dell'edificio, rampe di accesso ai locali seminterrati o interrati, piscine, pavimentazioni, campi da gioco realizzati con superfici semipermeabili o impermeabili, nonché pensiline, balconi e sporti di gronda aventi sporgenza orizzontale superiore a ml 1,50, sono consentiti negli spazi aperti di pertinenza purché siano rispettate le percentuali di impermeabilizzazione eventualmente prescritte per i sub-sistemi e secondo le eventuali indicazioni contenute nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento". 6. Soppresso 7. Soppresso Art. 2.2.3.5: Indici 1. Soppresso 2. Soppresso 3. Gli appoderamenti e i frazionamenti che risultano dallo stato di fatto al Catasto Terreni alla data di approvazione del precedente P.R.G. (04 aprile 1990) costituiscono riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme, fatta eccezione per le Concessioni Convenzionate, i Progetti Norma e i Piani Attuativi per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle tavole "Usi del suolo e

modalità d'intervento".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PESARO STRADA DI RONDELLO 10, FRAZIONE CANDELARA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PESARO Strada di Rondello 10, frazione Candelara, della superficie commerciale di **79,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento con posto auto coperto, ripostiglio e scoperto esclusivo facente parte di fabbricato residenziale composto da n.3 abitazioni con accesso indipendente, scoperto esclusivo recintato con muretto in cemento armato e paletti in ferro con rete metallica.

Il fabbricato residenziale è posto nell'abitato della frazione Candelara, borgo posto sulle colline di Pesaro, distante circa 10 km dal centro storico cittadino.

L'appartamento è posto al piano terra, si accede dalla via pubblica (Strada di Rondello) attraversando lo scoperto esclusivo fino al portone di ingresso. L'interno è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera, scoperto esclusivo e ripostiglio posto in un corpo distaccato dal fabbricato principale e adiacente al posto auto coperto.

Posto auto coperto al piano terra al quale si accede da via pubblica (Strada di Rondello) percorrendo la corte comune (sub.15).

L'appartamento al piano terra è dotato di riscaldamento autonomo con radiatori in acciaio, infissi di finestre e porte finestre in alluminio, sistema di oscuramento con persiane in alluminio, i pavimenti dell'intero appartamento sono nella zona cucina e nel bagno in materiale ceramico, nel soggiorno, disimpegno e camera in legno, le porte interne sono in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80 mt (appartamento) - 2,00/3,00 mt (posto auto).Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 40 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana C, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 227,76 Euro, indirizzo catastale: Strada di Rondello n.10, piano: Terra, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE del 21/10/2020 protocollo n. PS0049528 in atti dal 22/10/2020 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23886.1/2020) (soppressione del subalterno 18)

Coerenze: Strada di Rondello, altra proprietà (sub.16), altra proprietà (sub.17), salvo altri.

L'immobile non è più di proprietà dell'esecutato in seguito di atto giudiziario - sentenza di confisca beni (dal 18/06/2019), con atto stipulato il 18/06/2019 a firma di Corte di Appello di Ancona ai nn. 467/2019 di repertorio, trascritto il 08/07/2020 a Pesaro ai nn. 6176/3840. DECRETO DI ESECUZIONE DI CONFISCA N.4561/13 RGNR - N.57/16 RG - N.3004 5/20 SIEP

- N.2/20 REG CONFISCA EMESSO DALLA PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI PESARO IN DATA 08.02.2020 A FIRMA DEL DOTT. *****.

- foglio 8 particella 40 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana C, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 24,63 Euro, indirizzo catastale: Strada di Rondello snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2004 protocollo n. PS0232163 in atti dal 09/11/2004 Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 130895.1/2004)

Coerenze: Parti comuni su più lati (sub.15), altra proprietà (sub.13), salvo altri.

L'immobile non è più di proprietà dell'esecutato in seguito di atto giudiziario - sentenza di confisca beni (dal 18/06/2019), con atto stipulato il 18/06/2019 a firma di Corte di Appello di Ancona ai nn. 467/2019 di repertorio, trascritto il 08/07/2020 a Pesaro ai nn. 6176/3840. DECRETO DI ESECUZIONE DI CONFISCA N.4561/13 RGNR - N.57/16 RG - N.3004 5/20 SIEP - N.2/20 REG CONFISCA EMESSO DALLA PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI PESARO IN DATA 08.02.2020 A FIRMA DEL DOTT. *****.

- foglio 8 particella 40 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana C, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 5,47 Euro, indirizzo catastale: Strada di Rondello snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/10/2020 protocollo n. PS0049528 in atti dal 22/10/2020 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23886.1/2020) (soppressione del subalterno 18)

Coerenze: Parti comuni (sub.15), altra proprietà (sub.16), altra proprietà (sub.17), salvo altri.

L'immobile non è più di proprietà dell'esecutato in seguito di atto giudiziario - sentenza di confisca beni (dal 18/06/2019), con atto stipulato il 18/06/2019 a firma di Corte di Appello di Ancona ai nn. 467/2019 di repertorio, trascritto il 08/07/2020 a Pesaro ai nn. 6176/3840. DECRETO DI ESECUZIONE DI CONFISCA N.4561/13 RGNR - N.57/16 RG - N.3004 5/20 SIEP - N.2/20 REG CONFISCA EMESSO DALLA PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI PESARO IN DATA 08.02.2020 A FIRMA DEL DOTT. *****.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1949 ristrutturato nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Candelara, Novilara, Pesaro, Riviera Adriatica, Parco del Monte San Bartolo..



SERVIZI

municipio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

teatro

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

cinema

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ospedale

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media superiore

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

ottimo 

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 10 km - A14 casello di Pesaro

buono 

ferrovia distante circa 8 km - stazione di Pesaro

buono 

porto distante circa 9 km - porto di Pesaro

buono 

aeroporto distante circa 60 km - Aereoporto Sanzio di Ancona

al di sopra della media 

aeroporto distante circa 35 km - Aereoporto Fellini di Rimini

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: Portone d'ingresso dell'abitazione di tipo blindato.

buono 

infissi esterni: Finestre e porte-finestre con apertura ad anta realizzati in alluminio, con sistema di oscuramento in persiane in alluminio.

buono 

infissi interni: Porte interne in legno.

buono 

pavimentazione interna: Pavimentazione in materiale ceramico nella cucina e nel bagno; pavimenti in legno nel soggiorno, disimpegno e camera.

buono 

rivestimento interno: Rivestimento pareti interne del bagno in piastrelle di ceramica.

buono 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

buono 

fognatura: conformità: non rilevabile

buono 

gas: conformità: non rilevabile

buono 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile

buono 

termico: sottotraccia con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non rilevabile

buono 

Delle Strutture:

strutture verticali: Dalla visione degli elaborati architettonici e dalla visita sul posto, si presume che la struttura portante verticale del fabbricato sia in muratura, esternamente intonacato e tinteggiato.

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[266.97 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 26525 registrata in data 04/11/2020

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 (sub.19)	66,00	x	100 %	=	66,00
Ripostiglio (sub.20)	3,00	x	0,25 %	=	0,01
Scoperto esclusivo (sub.19)	66,00	x	10 %	=	6,60
Scoperto esclusivo (sub.19)	80,00	x	2 %	=	1,60
Posto auto coperto all'interno di fabbricato accessorio (sub.14)	11,00	x	50 %	=	5,50
Totale:	226,00				79,71



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO TERRA

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: 12/09/2020
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare BICASA - Pesaro
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Strada Sant'Egidio - Pesaro
Superfici principali e secondarie: 58
Superfici accessorie:
Prezzo: 88.000,00 pari a 1.517,24 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/07/2020
Fonte di informazione: Simone Cambrini Genio Immobiliare - Bologna
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Pontevalle 140 - Pesaro
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 98.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/04/2020
Fonte di informazione: Privato
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Strada Cerreto 2/s
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici reperiti presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Pesaro.

Visti i comparabili della zona che portano ad un valore medio di circa €1.370,00 al metroquadrato, visti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2020), considerate le informazioni assunte, la situazione dell'attuale mercato immobiliare stagnante con una leggera ripresa, vista l'ubicazione e le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di perizia e lo stato di manutenzione del fabbricato in generale, si ritiene opportuno considerare un valore pari ad €1.300,00 al metroquadrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	79,71	x	1.300,00	=	103.619,75
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 103.619,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 103.619,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione si è applicato il metodo della comparazione di mercato di beni simili. Si è provveduto ad effettuare una ricerca presso agenzie immobiliari e siti web specializzati nella vendita di immobili.

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che l'immobile potreberaggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. Si tratta di individuare il più probabile prezzo di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Il metodo di stima che sarà seguito è quello sintetico comparativo con riferimento al valore di beni simili oggetto di recente compravendita e di consistenza e prezzo noti.

Come specifica la dottrina dell'estimo, l'utilizzazione del criterio in esame è utilizzabile in quanto è possibile formare una scala di valori noti di beni analoghi attraverso "dati elementari" omogenei di unico tipo. In questa scala può effettuarsi direttamente un sintetico inserimento del bene da stimare in quello dei "gradini" corrispondente al valore di quelli che presentano maggior analogia con quello da stimare.

Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Il parametro di valutazione è la superficie commerciale opportunamente ragguagliata ai vani principali dell'immobile per mezzo di adeguato coefficiente.

Per la valutazione di cui trattasi è da escludere l'applicazione, di un criterio di stima analitico, proprio in relazione all'attuale periodo di congiuntura che interessa negativamente il settore immobiliare in genere.

I dati raccolti nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato che seguono, elementi relativi a immobili con destinazione analoga, con consistenza maggiore o minore a quello in oggetto, tutti riguardanti la vendita.

La flessione della domanda che ha raffreddato l'attività transattiva, riducendo i drasticamente i livelli di assorbimento delle quantità offerte sul mercato, dato il protrarsi della crisi economico-finanziaria ha colpito senza distinzioni tutti i segmenti immobiliari.

Nell'ultimo periodo nel comune di Pesaro e nei comuni limitrofi in generale si è registrato una timida ripresa delle compravendite immobiliari, supportato da un incremento delle contrattazioni di immobili sia usati sia di nuova costruzione e/o ristrutturazione da parte di imprese costruttrici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pesaro, agenzie: Agenzia Immobiliare BICASA di Pesaro, Simone Cambriani Genio Immobiliare di Bologna., osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	79,71	0,00	103.619,75	103.619,75
				103.619,75 €	103.619,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 103.619,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 10.361,98**

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: **€ 93.257,78**

data 04/11/2020

il tecnico incaricato
Geom. Andrea TORREGIANI