



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

130/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CHERRY BANK S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. EMANUELE MOSCI

CUSTODE:
AVV. ENRICO MARIA PACI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Andrea Camangi

CF:CMNDR64B02G479L

con studio in PESARO (PU) via della maternità

telefono: 072131952

fax: 0721370374

email: studiocamangi@fastwebnet.it

PEC: andrea.camangi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PESARO VIA PIETRO BONFANTE 2, della superficie commerciale di **157,95** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è parte di un edificio ad uso residenziale realizzato nei primi anni '60, costituito da piano terra, primo, secondo e terzo/sottotetto, suddiviso in n° 2 abitazioni e locali accessori.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento situato al piano PRIMO al quale si accede mediante scala esterna esclusiva e da locali accessori al piano terra ai quali si accede direttamente dallo scoperto esterno.

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

- foglio 40 particella 1833 sub. 2/parte (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: VIA BONFANTE, 2, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: VIA BONFANTE- VIA STOPPANI - IMMOBILE MAP.1833 SUB.3 - MAP.1832 - MAP.1862

Si precisa che la planimetria del Sub. 2 attuale non rappresenta la consistenza del lotto 1 pertanto dovrà essere redatta nuova planimetria prima della vendita

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	157,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.985,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.985,00
Data della valutazione:	14/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/11/2019, con scadenza il 31/10/2026 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000 €/ANNUO

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 17/07/2023 a firma di TRIBUNALE DI RIMINI ai nn. N.REP. 763 di repertorio, iscritta il 21/12/2023 a PESARO ai nn. RG 15244 RP 2262, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: 133.644,90.

La formalità è riferita solamente a 1/2 DI PROPRIETA'

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/08/2024 a firma di TRIBUNALE DI PESARO ai nn. N.REP.1752 di repertorio, trascritta il 25/09/2024 a PESARO ai nn. RG 11563 RP8261, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a 1/2 DI PROPRIETA'

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Le utenze sono autonome

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE PER CAUSA MORTE (dal 26/08/2016), con atto stipulato il 18/04/2017 a firma di PESARO ai nn. REP. N. 344/9990/17 di repertorio, trascritto il 15/05/2017 a PESARO ai nn. RG 5345 RP3337

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE PER CAUSA MORTE (dal 26/08/2016), con atto stipulato il 18/04/2017 a firma di PESARO ai nn. N. REP. 344/9990/17 di repertorio, trascritto il 15/05/2017 a PESARO ai nn. RG 5345 RP 3337

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 17/02/1961 fino al 27/01/2014), trascritto il 17/02/1961 a PESARO ai nn. RG 777 RP 566

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di SUCCESSIONE PER CAUSA MORTE (dal 27/01/2014 fino al 26/08/2016), con atto stipulato il 07/08/2014 a firma di PESARO ai nn. N.REP.1164/9990/14 di repertorio, trascritto il 16/09/2014 a PESARO ai nn. RG 8681 RP 5883

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

VINCOLI : da un esame del PRG vigente, il fabbricato rientra all'interno del Vincolo PAI MARCHE: Aree con Rischio di esondazione R4

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **42** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato per c.a. comprendente due alloggi orizzontali su due piani elevati con piano seminterrato ad uso servizi, rilasciata il 28/01/1961 con il n. 42 di protocollo, agibilità del 15/11/1961 con il n. 376 di protocollo.

La varante è la Licenza edilizia n. 308 del 29/04/1961 L'immobile è dotato anche di un'altra agibilità n. 304 del 01/07/1964

SCIA N. **367** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE, presentata il 17/06/2021 con il n. PROT. 74413/2021 di protocollo, rilasciata il 25/06/2021 con il n. N. 367 di protocollo.

LA VARIANTE è LA SCIA N. 744 DEL 10/12/2021 INOLTRATA IL 07/12/2021 PROT. 146006/2021

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3.0 R3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che sarà necessario ripresentare presso gli uffici dell'Agenzia del territorio una nuova planimetria catastale sia perchè non totalmente conforme allo stato dei luoghi sia perchè

non rappresentativa del lotto di vendita previsto in perizia

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per le tramezzature interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' necessario presentare una nuova planimetria catastale nella quale vengono regolarizzate le difformità delle tramezzature interne e delle bucatore esterne. Inoltre dovrà essere individuato lo scoperto esclusivo di pertinenza del solo Sub.2 e incorporare il garage e la cantina prospiciente via Stoppani attribuendole al Sub.3

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

Costi di regolarizzazione:

- nuova planimetria catastale: € 1.300,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti obsoleti

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

Costi di regolarizzazione:

- importo stimato per aggiornamento impianti : € 3.000,00

BENI IN PESARO VIA PIETRO BONFANTE 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PESARO VIA PIETRO BONFANTE 2, della superficie commerciale di **157,95** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è parte di un edificio ad uso residenziale realizzato nei primi anni '60, costituito da piano terra, primo, secondo e terzo/sottotetto, suddiviso in n° 2 abitazioni e locali accessori.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento situato al piano PRIMO al quale si accede mediante scala esterna esclusiva e da locali accessori al piano terra ai quali si accede

direttamente dallo scoperto esterno.

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

- foglio 40 particella 1833 sub. 2/parte (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: VIA BONFANTE, 2, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: VIA BONFANTE- VIA STOPPANI - IMMOBILE MAP.1833 SUB.3 - MAP.1832 - MAP.1862

Si precisa che la planimetria del Sub. 2 attuale non rappresenta la consistenza del lotto 1 pertanto dovrà essere redatta nuova planimetria prima della vendita

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1961.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di stima, al piano terra è costituita da un locale garage e da locali destinati a cantina, nonchè da uno scoperto esclusivo (da regolarizzare mediante la presentazione di una nuova

planimetria catastale); al piano primo, l'appartamento è costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno, pranzo,cucina, due camere ed un bagno. Si fa presente che tutto Il fabbricato è stato oggetto di opere di straordinaria manutenzione consistenti in efficientamento energetico (Superbonus 110 L.77/2020) . Al suo interno l'appartamento presenta pavimento in mattonelle di graniglia, infissi in pvc con doppio vetro, serrande in pvc, porte interne in legno, caldaia a metano e radiatori in ghisa con valvole di zona.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : realizzati in pvc	buono	
<i>infissi interni</i> : realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	
<i>pareti esterne</i> : con coibentazione in termocappotto , il rivestimento è realizzato in intonacate	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in mattonelle graniglia	al di sotto della media	
<i>cancello</i> : realizzato in ferro	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> :	nella media	

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 piano primo	107,00	x	100 %	=	107,00
locali di servizio al piano terra	71,00	x	50 %	=	35,50
scoperto esclusivo comprensivo di scala esterna	150,00	x	10 %	=	15,00
pianerottolo ingresso esterno	1,50	x	30 %	=	0,45
Totale:	329,50				157,95



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: 10/01/2025

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE MEDIM PESARO

Descrizione: TRILOCALE con ingresso indipendente al secondo piano di un contesto quadrifamiliare con posto auto scoperto. **DA RISTRUTTURARE**

Indirizzo: VIA PIETRO BONFANTE

Superfici principali e secondarie: 146

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 1.575,34 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare italcasa

Descrizione: appartamento trilocale con ingresso indipendente da ristrutturare con soffitta collegata con terrazzo abitabile , ingresso indipendente e posto auto esterno scoperto

Indirizzo: via Antonio Stoppani

Superfici principali e secondarie: 134

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.380,60 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (10/01/2025)

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO IN STATO CONSERVATIVO NORMALE IN ZONA C1 Semicentrale/Loreto-Soria-Pantano bassa- Montegranaro

BORSINO IMMOBILIARE (10/01/2025)

Valore minimo: 1.321,00

Valore massimo: 1.848,00

Note: RIFERITO AD IMMOBILI IN FASCIA MEDIA

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 157,95 x 1.350,00 = 213.232,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 213.232,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 106.616,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima si è adottata la metodologia sintetico-comparativa, assumendo come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda, ricavata da elaborati grafici catastali ed edilizi.

Si evidenzia che la superficie dell'immobile oggetto di valutazione è stata calcolata tenendo già in considerazione la consistenza catastale dell'immobile, che, come già suddetto, sarà da regolarizzare mediante la presentazione di nuove planimetrie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO-URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO-URBINO, ufficio tecnico di PESARO, agenzie: agenzie immobiliari della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE

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	157,95	0,00	213.232,50	106.616,25
				213.232,50 €	106.616,25 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 5.330,81**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.300,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.985,44**

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**
Riduzione per arrotondamento: **€. 0,44**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.985,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B appartamento a PESARO VIA ANTONIO STOPPANI 22, della superficie commerciale di **172,20** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è parte di un edificio ad uso residenziale realizzato nei primi anni '60, costituito da piano terra, primo, secondo e terzo/sottotetto, suddiviso in n° 2 abitazioni e locali accessori.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento situato al piano SECONDO al quale si accede mediante scala esclusiva e soffitta al piano terzo collegata da scala interna, nonché da locali accessori al piano terra ai quali si accede direttamente dallo scoperto esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, scala S1-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 1833 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO STOPPANI N. 22, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: VIA BONFANTE- VIA STOPPANI - IMMOBILE MAP.1833 SUB.2 - MAP.1832 - MAP.1862

Si precisa che la planimetria del Sub. 3 attuale non rappresenta la consistenza del lotto 2 pertanto dovrà essere redatta nuova planimetria prima della vendita che comprenderà parte del sub 2 e tutto il Sub.3

- foglio 40 particella 1833 sub. 2/parte (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	172,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.123,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.123,00
Data della valutazione:	14/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 29/07/2019, con scadenza il 31/07/2026, registrato il 05/08/2019 a PESARO ai nn. 2620 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5400 €/ANNUO

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 17/07/2023 a firma di TRIBUNALE DI RIMINI ai nn. N. REP. 763 di repertorio, iscritta il 21/12/2023 a PESARO ai nn. RG 15244 RP 2262, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: 133.644,90.

La formalità è riferita solamente a 1/2 DI PROPRIETA'

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/08/2024 a firma di TRIBUNALE DI PESARO ai nn. N. REP. 1752 di repertorio, trascritta il 25/09/2024 a PESARO ai nn. RG 11563 RP 8261, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a 1/2 DI PROPRIETA'

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze: utenze autonome	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE PER CAUSA MORTE (dal 26/08/2016), con atto stipulato il 18/04/2017 a firma di PESARO ai nn. REP. N.344/9990/17 di repertorio, trascritto il 15/05/2017 a PESARO ai nn. RG 5345 RP 3337

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE PER CAUSA MORTE (dal 26/08/2016), con atto stipulato il 18/04/2017 a firma di PESARO ai nn. N. REP. 344/9990/17 di repertorio, trascritto il 15/05/2017 a PESARO ai nn. RG 5345 RP 3337

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di SUCCESSIONE PER CAUSA MORTE (dal 17/02/1961 fino al 27/01/2014), trascritto il 17/02/1961 a PESARO ai nn. RG 777 RP566

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 27/01/2014 fino al 26/08/2016), con atto stipulato il 07/08/2014 a firma di PESARO ai nn. N.REP. 1164/9990/14 di repertorio, trascritto il 16/09/2014 a PESARO ai nn. RG 8681 RP 5883

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

VINCOLI : da un esame del PRG vigente, il fabbricato rientra all'interno del Vincolo PAI MARCHE: Aree con Rischio di esondazione R4

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **42** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato per c.a. comprendente due alloggi orizzontali su due piani elevati con piano seminterrato ad uso servizi, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità del 01/07/1964 con il n. 304 di protocollo.

La variante è la LICENZA EDILIZIA N. 308 DEL 29/04/1961. L'immobile è dotato anche di un'altra agibilità n. 376 del 15/11/1961

SCIA N. **367** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 17/06/2021 con il n. PROT. 74413/2021 di protocollo, rilasciata il 25/06/2021 con il n. N. 367 di protocollo.

LA VARIANTE è LA SCIA N.744 DEL 10/12/2021 INOLTRATA IL 07/12/2021 PROT. 146006/2021

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3.0 R3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che sarà necessario ripresentare presso gli uffici dell'Agenzia del territorio una nuova planimetria catastale sia perchè non totalmente conforme allo stato dei luoghi sia perchè non rappresentativa del lotto di vendita previsto in perizia

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per le tramezzature interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' necessario presentare una nuova planimetria catastale nella quale vengono regolarizzate le difformità delle tramezzature interne e delle bucatore esterne. Inoltre dovrà essere individuato lo scoperto esclusivo di pertinenza del solo Sub.2 e scorporare il garage e la cantina prospiciente via Stoppani attribuendole al Sub.3

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

Costi di regolarizzazione:

- nuova planimetria catastale: €1.300,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti obsoleti

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

Costi di regolarizzazione:

- importo stimato per aggiornamento impianti : €3.000,00

BENI IN PESARO VIA ANTONIO STOPPANI 22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a PESARO VIA ANTONIO STOPPANI 22, della superficie commerciale di **172,20** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è parte di un edificio ad uso residenziale realizzato nei primi anni '60, costituito da piano terra, primo, secondo e terzo/sottotetto, suddiviso in n° 2 abitazioni e locali accessori.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento situato al piano SECONDO al quale si accede mediante scala esclusiva e soffitta al piano terzo collegata da scala interna, nonché da locali accessori al piano terra ai quali si accede direttamente dallo scoperto esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, scala S1-1-2. Identificazione

catastale:

- foglio 40 particella 1833 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO STOPPANI N. 22, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: VIA BONFANTE- VIA STOPPANI - IMMOBILE MAP.1833 SUB.2 - MAP.1832 - MAP.1862
Si precisa che la planimetria del Sub. 3 attuale non rappresenta la consistenza del lotto 2 pertanto dovrà essere redatta nuova planimetria prima della vendita che comprenderà parte del sub 2 e tutto il Sub.3
- foglio 40 particella 1833 sub. 2/parte (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1961.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di stima, al piano terra è costituita da un locale garage e da un locale destinato a cantina, nonchè da uno scoperto esclusivo (da regolarizzare mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale); si accede all'appartamento mediante scala esterna che conduce al piano primo e mediante una successiva scala interna che conduce ai locali al piano secondo e alla soffitta. L'appartamento è costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno,cucina, due camere un bagno, un ripostiglio e locali soffitta al piano terzo. la soffitta è al grezzo.

Si fa presente che tutto Il fabbricato è stato oggetto di opere di straordinaria manutenzione consistenti in efficientamento energetico (Superbonus 110 L.77/2020) . Al suo interno l'appartamento presenta pavimento in mattonelle di graniglia, infissi in pvc con doppio vetro, serrande in pvc, porte interne in legno, caldaia a metano e radiatori in ghisa con valvole di zona.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : realizzati in pvc	buono	
<i>infissi interni</i> : realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	
<i>pareti esterne</i> : con coibentazione in termocappotto , il rivestimento è realizzato in intonacate	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in mattonelle graniglia	al di sotto della media	
<i>cancello</i> : realizzato in ferro	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> :	nella media	

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 piano secondo	113,00	x	100 %	=	113,00
balconi	6,65	x	30 %	=	2,00
scoperto esclusivo comprensivo di scala esterna	26,00	x	10 %	=	2,60
locali accessori piano terra	43,00	x	50 %	=	21,50
soffitta (fino ad H=1,50mt)	61,00	x	50 %	=	30,50
soffitta (da altezza <1,50mt)	52,00	x	5 %	=	2,60
Totale:	301,65				172,20



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: 10/01/2025

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE MEDIM

Descrizione: TRILOCALE CON INGRESSO INDIPENDENTEAL SECONDO PIANO DI UN CONTESTO QUADRIFAMILIARE CON POSTO AUTO SCOPERTO - DA RISTRUTTURARE

Indirizzo: VIA PIETRO BONFANTE

Superfici principali e secondarie: 146

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 1.575,34 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare italcasa

Descrizione: appartamento trilocale con ingresso indipendente da ristrutturare con soffitta collegata con terrazzo abitabile , ingresso indipendente e posto auto esterno scoperto

Indirizzo: via Antonio Stoppani

Superfici principali e secondarie: 134

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.380,60 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (10/01/2025)

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO IN STATO CONSERVATIVO NORMALE IN ZONA C1 Semicentrale/Loreto-Soria-Pantano Bassa- Montegranaro

BORSINO IMMOBILIARE (10/01/2025)

Valore minimo: 1.321,00

Valore massimo: 1.848,00

Note: RIFERITO AD IMMOBILI IN FASCIA MEDIA

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 172,20 x 1.350,00 = **232.470,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 232.470,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 116.235,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima si è adottata la metodologia sintetico-comparativa, assumendo come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda, ricavata da elaborati grafici catastali ed edilizi.

Si evidenzia che la superficie dell'immobile oggetto di valutazione è stata calcolata tenendo già in considerazione la consistenza catastale dell'immobile, che come già suddetto, sarà da da regolarizzare mediante la presentazione di nuove planimetrie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO-URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO-URBINO, ufficio tecnico di PESARO, agenzie: agenzie immobiliari della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	appartamento	172,20	0,00	232.470,00	116.235,00
				232.470,00 €	116.235,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 5.811,75**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.123,25**

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
Riduzione per arrotondamento:	€. 0,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.123,00

data 14/01/2025

il tecnico incaricato
Andrea Camangi