



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 19/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:  
Avv. Benedetta Rupoli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**ING.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 19/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONDOLFO via Fratelli Rosselli 29, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **148,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'U.I. si trova all'interno di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra e locali accessori al piano seminterrato. L'appartamento è posto al piano terra, primo, secondo (sottotetto). Completa la proprietà una cantina posta al piano seminterrato, non collegata internamente all'appartamento ma con accesso indipendente esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, terra, primo e secondo sottotetto, ha un'altezza interna di 337 cm (piano terra). Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 372 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 140,99 Euro, indirizzo catastale: via Fratelli Rosselli n. 20 (civico corretto 27), piano: sottostrada, terra, primo e secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord - Ovest altre U.I. di proprietà, Nord - Est cortile e passaggio comune, Sud - Est via F.lli Rosselli, Sud - Ovest passaggio comune  
trattasi di deposito, ma con l'ultimo progetto depositato è stato trasformato in superficie utile.
- foglio 11 particella 372 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 36,36 Euro, indirizzo catastale: via f.lli Rosselli n. 20 (civico corretto 29), piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord- Ovest con via F.lli Rosselli, Sud- Ovest con il map 373, Sud - Est e Nord-est con parti comuni dello stesso mappale,

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2017.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>148,30 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>€. 96.467,52</b>         |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 96.467,52</b>         |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>14/11/2022</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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 13/07/2012 a firma di Notaio A. Cecchetelli ai nn. 77543/18051 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 198.000€.

Importo capitale: 110.000€.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **convenzionale** cancellata, registrata il 06/03/2020 ai nn. 2655/460, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 216.469,78 €.

Importo capitale: 108.234,89 €.

La formalità è riferita solamente a sub 2 e 8, e altri immobili.

Cancellata il 21/07/2022, servizio di PI di Pesaro, reg particolare 1654, registro generale 10494

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

pignoramento, stipulata il 11/02/2022 a firma di Unep , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a sub 2 e 8

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a sub 2 e 8 e altri immobili.

Cancellazione totale del 28/07/2022, annotazione n.1706

##### 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:

Non è costituito condominio, non si conoscono spese di gestione dell'U.I.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/2012), con atto stipulato il 13/07/2012 a firma di Notaio A. Cecchetelli ai nn. 77542 di repertorio, registrato il 19/07/2012 a Fano ai nn. 4589, trascritto il 20/07/2012 a Pesaro.

Il titolo è riferito solamente a sub 2 e 8

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 , in forza di denuncia di successione (dal 16/11/1993 fino al 24/04/2006), registrato il 30/09/1994 a Fano ai nn. 371 n. 20, trascritto il 04/06/1998

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di atto di divisione (dal 24/04/2006 fino al 19/01/2007), con atto stipulato il 24/04/2006, registrato il 24/04/2006

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di divisione (dal 19/01/2007 fino al 13/07/2012), con atto stipulato il 19/01/2007 a firma di Notaio E. Cafiero ai nn. 100388 di repertorio, registrato il 14/02/2007 a Pesaro

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire **N. 293/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione interna con incremento di unità abitativa nel fabbricato di civile abitazione, presentata il 31/01/2006 con il n. 2447 di protocollo, rilasciata il 05/09/2006 con il n. 50078 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11/A di Mondolfo, map. 836, sub 2 e 3.

Il presente PdC è stato ritirato dai richiedenti ma non sono mai stati iniziati i lavori

**N. 618/2017**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di redistribuzione interna di porzione di edificio con incremento di una U.I. , presentata il 23/10/2017 con il n. 27153 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub 2, 8,9.

I lavori di cui alla pratica sono stati iniziati e non terminati per la unità immobiliare oggetto di perizia

**N. 50955/2016**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di redistribuzione interna di parte di un edificio sito in via F.lli Rosselli 27 con incremento di una Unità edilizia, presentata il 25/11/2016 con il n. 28395 di protocollo, rilasciata il 02/02/2017 con il n. 50955 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 map 372 sub 8 e 9.

Il permesso è stato annullato su richiesta dei richiedenti e rispettivi tecnici il 25/09/2017 (rif. prot 26642 del 17/10/2017)

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazione commissariale n. 111 del 12/11/2015, l'immobile ricade in zona A

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'ultimo titolo edilizio depositato è la pratica edilizia SCIA 618/2017 con i quali sono stati iniziati i lavori di straordinaria manutenzione ma mai terminati per la U.I. oggetto di Perizia. La stessa pratica viene integrata della fine lavori strutturale, nella quale si cita il rifacimento di un solaio in legno, ma nella relazione tecnica architettonica non viene citato. Durante il sopralluogo, nella

proprietà dell'esecutato non sono stati riscontrati solai in legno; potrebbero essere stati eseguiti nell'altra U.I. oggetto dei lavori con la stessa pratica architettonica

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

##### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con il deposito della SCIA 618/2017 il vano al piano terra è stato trasformato da accessorio ad utile. Ad oggi il vano è soggiorno/pranzo facente parte dell'appartamento (normativa di riferimento: RDL 13/04/1939 n. 652)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione catastale (comprese cassa nazionale e iva): €700,00
- oneri per bolli catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 2 e 8.

Occorre fondere il sub con quello dell'appartamento e costituire due nuovi sub, uno per l'appartamento e uno per il garage e magazzini. Occorre correggere anche il numero civico

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

##### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I lavori di ristrutturazione sono iniziati, ma non sono stati terminati. Come detto, al momento del sopralluogo il sottoscritto non ha potuto accedere ai vani del piano primo e secondo sottotetto. Pertanto se le opere realizzate fossero conformi alla SCIA si può procedere con un deposito di un nuovo progetto per ultimare i lavori, mentre se fossero difformi occorre depositare una sanatoria delle opere eseguite se sanabili. Occorrerebbe inoltre, verificare l'adeguamento ISTAT degli oneri (costo costruzione, urbanizzazione) versati con la PdC n. 50078 del 2006. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 120gg

Questa situazione è riferita solamente a sub 2 e 8.

I costi vengono valutati come vizi occulti

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

##### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non corrispondono i numeri civici

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

Nel pignoramento viene citato il civico n. 20 mentre gli immobili sono al civico 27 e 29.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Non sono stati reperite le conformità

**BENI IN MONDOLFO VIA FRATELLI ROSSELLI 29, QUARTIERE CENTRO STORICO**

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONDOLFO via Fratelli Rosselli 29, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **148,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'U.I. si trova all'interno di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra e locali accessori al piano seminterrato. L'appartamento è posto al piano terra, primo, secondo (sottotetto). Completa la proprietà una cantina posto al piano seminterrato, non collegata internamente all'appartamento ma con accesso indipendente esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, terra, primo e secondo sottotetto, ha un'altezza interna di 337 cm (piano terra). Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 372 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 140,99 Euro, indirizzo catastale: via Fratelli Rosselli n. 20 (civico corretto 27), piano: sottostrada, terra, primo e secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord - Ovest altre U.I. di proprietà, Nord - Est cortile e passaggio comune, Sud - Est via F.lli Rosselli, Sud - Ovest passaggio comune  
trattasi di deposito, ma con l'ultimo progetto depositato è stato trasformato in superficie utile.
- foglio 11 particella 372 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 36,36 Euro, indirizzo catastale: via f.lli Rosselli n. 20 (civico corretto 29), piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord- Ovest con via F.lli Rosselli, Sud- Ovest con il map 373, Sud - Est e Nord-est con parti comuni dello stesso mappale,

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2017.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido

al di sotto della media



ospedale

al di sotto della media



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



stato di manutenzione generale:

mediocre



servizi:

nella media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si trova all'interno di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra e locali accessori al piano seminterrato. E' realizzato con struttura portante in muratura, con solai di piano e copertura in latero cemento. Esternamente ha finitura in intonaco con infissi e persiane in legno. Il fabbricato si presenta in buone condizioni esternamente, infatti l'esecutato riferisce di aver eseguito opere di manutenzione esterna nell'ultimo anno usufruendo del bonus facciate.

L'appartamento è posto al piano terra, primo, secondo (sottotetto). Allo stesso si può accedere direttamente da via F.lli Rosselli, da un portone in legno al civico n. 29 o da un accesso all'interno del vano scala condominiale al civico n. 27. L'U.I. è stata oggetto di recente ristrutturazione (come precedentemente indicato) ma i lavori ad oggi non risultano essere terminati, infatti entrato nel vano al piano terra è impedito l'accesso ai vani ai piani superiori in quanto non sono state installate scale di collegamento e le porte che accedevano al vano scala sono state murate. Gli ambienti sono allo stato grezzo, mancano impianti, intonaci (in parte), tramezzature e ogni tipo di finitura. Completa la proprietà una cantina posto al piano seminterrato, non collegata internamente all'appartamento ma con accesso indipendente esterno, che necessita di opere di ordinaria manutenzione.

#### 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 (vano al piano terra)        | 40,00         | x | 100 %  | = | 40,00         |
| Appartamento (piano primo)                | 45,00         | x | 100 %  | = | 45,00         |
| Sottotetto - vano tecnico                 | 40,50         | x | 20 %   | = | 8,10          |
| Sottotetto con h maggiore 1.50 mt         | 35,00         | x | 60 %   | = | 21,00         |
| Sottotetto con h minore 1.50 mt           | 5,50          | x | 35 %   | = | 1,93          |
| Garage (piano seminterrato)               | 25,00         | x | 50 %   | = | 12,50         |
| deposito e magazzino (piano seminterrato) | 56,50         | x | 35 %   | = | 19,77         |
| <b>Totale:</b>                            | <b>247,50</b> |   |        |   | <b>148,30</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: 13/10/2022

Fonte di informazione: sito immobiliare.it

Indirizzo: via F.lli Rosselli

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.136,36 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (30/06/2021)

Valore minimo: 960,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: valore riferito alla zona centrale al secondo semestre del 2021, considerato stato di conservazione normale.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 dell'appartamento attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per appartamenti 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 €/mq 1.100,00 sia un valore attendibile in quanto media tra €/mq 960,00 e €/mq 1.250,00, valori minimi e massimi emersi nelle indagini, considerandolo stato di manutenzione generale in cui versa il fabbricato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 148,30 x 1.100,00 = **163.130,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                                                                                                                                            | importo    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| riduzione del % del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese | -16.313,00 |
| spese per rendere vivibile l'appartamento (vedi computo metrico)                                                                                                       | -49.549,48 |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 97.267,52**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 97.267,52**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | appartamento | 148,30      | 0,00            | 97.267,52          | 97.267,52          |
|    |              |             |                 | <b>97.267,52 €</b> | <b>97.267,52 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non risulta essere comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.467,52**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.467,52**

data 14/11/2022

il tecnico incaricato  
ING.FRANCESCO ERCOLANI