



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

187/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Grogu spv srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Elisa Grandoni

CF:GRNLSE83H46D488U

con studio in FANO (PU) Via Ungaretti 12

telefono: 0721866660

email: elisgran@libero.it

PEC: elisa.grandoni1@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 187/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FANO Via Goldoni 14, quartiere Flaminio, della superficie commerciale di **112,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Bene oggetto di perizia è inserito all'interno di un complesso condominiale costituito da due edifici speculari, l'uno prospiciente all'altro che condividono la rampa di accesso al piano seminterrato in cui si trovano le autorimesse. Ogni singolo fabbricato contiene n.51 appartamenti.

Trattasi di un quadrilocale posto al Piano Terzo (Scala B Interno 10), oltre ad un locale esclusivo ad uso ripostiglio al Piano Terra e un posto auto all'interno della autorimessa condominiale al Piano Seminterrato. L'appartamento è accessibile mediante scala e il condominio è dotato di ascensore a servizio di 17 unità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 10, scala B, ha un'altezza interna di 279. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 1122 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Via Palmiro Togliatti, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/07/2019 Pratica n. PS0045242 in atti dal 18/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8465.1/2019)
Coerenze: scala comune, ballatoio comune, rampa comune foglio 47 part.1449
- foglio 47 particella 1122 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 74,47 Euro, indirizzo catastale: Via Palmiro Togliatti, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/07/2018 Pratica n. PS0068327 in atti dal 22/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30175.1/2018)
Coerenze: scala comune, ballatoio comune, rampa comune foglio 47 part.1449
l'indirizzo fisico dell'immobile è Via Carlo Goldoni n.14

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

A.1 **posto auto**, composto da posto auto coperto, identificato con il numero 32.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 1122 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 74,47 Euro, indirizzo catastale: Via Togliatti, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/07/2018 Pratica n. PS0068327 in atti dal 22/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30175.1/2018)

A.2 **cantina**, composto da locale ripostiglio, identificato con il numero int.10.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

112,80 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,28 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 188.031,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 181.980,00
Data della valutazione:	29/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 13/08/2009 a firma di Notaio Caccavale Massimo ai nn. Rep.356/189 di repertorio, iscritta il 26/08/2009 a Pesaro ai nn. Reg. 116675/2939, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 320000.

Importo capitale: 160000.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/02/2017 a firma di Notaio Roberto Travaglini ai nn. Rep.30/17 di repertorio, iscritta il 25/02/2016 a Pesaro ai nn. Reg.1939/334, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 52707.

Importo capitale: 26356,49.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/01/2019 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. Rep.920/8219 di repertorio, iscritta il 10/01/2019 a Pesaro ai nn. Reg.220/32, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo.

Importo ipoteca: 228704,78.

Importo capitale: 114352,39

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/08/2019 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. Rep.837 di repertorio, iscritta il 06/04/2021 a Pesaro ai nn. Reg. 4733/636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 18000.

Importo capitale: 9166,70

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Pesaro ai nn. Rep.1770 di repertorio, trascritta il 21/10/2022 a Pesaro ai nn. Reg. 14688/9973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - 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:	€. 2.600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.748,36
Millesimi condominiali:	10,595

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/08/2009), con atto stipulato il 13/08/2009 a firma di Notaio Caccavale Massimo ai nn. Rep.355/188 di repertorio, trascritto il 26/08/2009 a Pesaro ai nn. Reg. 11674/6363

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/1994 fino al 13/08/2009), con atto stipulato il 29/07/1994 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. Rep.41217 di repertorio, trascritto il 05/08/1994 a Pesaro ai nn. Reg.6599/4265

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/1994 fino al 13/08/2009), con atto stipulato il 29/07/1994 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. Rep.41218 di repertorio, trascritto il 05/08/1994 a Pesaro ai nn. Reg.6599/4265

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. PE 05/1977, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di due fabbricati (attuazione secondo comparto), presentata il 01/07/1977 con il n. Prot. 11640 di protocollo, rilasciata il 19/10/1977 con il n. 2515/77 di protocollo

Concessione Edilizia - Variante della Conc. Ed. 2515/77 N. PE 841/1980 (Variante), intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche distributive parziali interne di n.2 fabbricati, presentata il 03/11/1980 con il n. Prot. 23487 di protocollo, rilasciata il 09/02/1981 con il n. 5313/80 di protocollo, agibilità del 01/09/1981 con il n. 87/1981 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: degrado e umidità localizzata nel vano doccia del locale bagno, in cui si trova il terminale di riscaldamento anch'esso usurato a causa dell'esposizione all'acqua della doccia. (normativa di riferimento: REC Comune di Fano, DM sanità del 05/07/1975)

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino intonaco e pittura della zona ammalorata e del termosifone: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lieve modifica alla posizione del tramezzo del locale wc

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA : €.550,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lieve modifica alla tramezzatura del locale wc (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria per modifica alla distribuzione interna dell'appartamento posto al Piano Terzo

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FANO VIA GOLDONI 14, QUARTIERE FLAMINIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FANO Via Goldoni 14, quartiere Flaminio, della superficie commerciale di **112,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Bene oggetto di perizia è inserito all'interno di un complesso condominiale costituito da due edifici speculari, l'uno prospiciente all'altro che condividono la rampa di accesso al piano seminterrato in cui si trovano le autorimesse. Ogni singolo fabbricato contiene n.51 appartamenti.

Trattasi di un quadrilocale posto al Piano Terzo (Scala B Interno 10), oltre ad un locale esclusivo ad

uso ripostiglio al Piano Terra e un posto auto all'interno della autorimessa condominiale al Piano Seminterrato. L'appartamento è accessibile mediante scala e il condominio è dotato di ascensore a servizio di 17 unità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 10, scala B, ha un'altezza interna di 279. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 1122 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Via Palmiro Togliatti, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/07/2019 Pratica n. PS0045242 in atti dal 18/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8465.1/2019)
Coerenze: scala comune, ballatoio comune, rampa comune foglio 47 part.1449
- foglio 47 particella 1122 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 74,47 Euro, indirizzo catastale: Via Palmiro Togliatti, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/07/2018 Pratica n. PS0068327 in atti dal 22/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30175.1/2018)
Coerenze: scala comune, ballatoio comune, rampa comune foglio 47 part.1449
l'indirizzo fisico dell'immobile è Via Carlo Goldoni n.14

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Fano, Comune di Pesaro e Comune di Mondolfo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica e ADSL, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Fano, Pesaro, Cartoceto e Urbino.

SERVIZI

asilo nido	ottimo	
farmacie	ottimo	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
parco giochi	ottimo	
campo da tennis	ottimo	
ospedale	al di sopra della media	
spazi verde	ottimo	
supermercato	ottimo	

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 metri	ottimo	
superstrada distante 1 Km	eccellente	
autostrada distante 1 Km	eccellente	
ferrovia distante 2,9 Km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento di ampia metratura al terzo piano inserito all'interno del fabbricato "A". In dettaglio si accede dal soggiorno, è dotato di una cucina separata, tre camere da letto, un bagno e un wc dotato di ventilazione. Tutti i locali ad eccezione del bagno hanno accesso diretto al terrazzo rivolto a sud/ovest che, in corrispondenza della zona giorno, ha una profondità maggiore di due metri. Le finiture sono di livello medio e risalgono all'epoca di costruzione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante a battente realizzati in alluminio, gli infissi sono a vetro singolo	nella media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : a battente realizzato in legno, gli accessori presenti sono: blindato	al di sotto della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio con coibentazione in esterna a cappotto	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	
<i>termico</i> : condominiale con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non rilevabile	al di sopra della media	

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	
--	-------------	--

CLASSE ENERGETICA:

[74,65 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230812-041013-85140 registrata in data 12/08/2023

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	108,00	x	100 %	=	108,00

balcone	16,00	x	30 %	=	4,80
Totale:	124,00				112,80

ACCESSORI:

posto auto, composto da posto auto coperto, identificato con il numero 32.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 1122 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 74,47 Euro, indirizzo catastale: Via Togliatti, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/07/2018 Pratica n. PS0068327 in atti dal 22/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30175.1/2018)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto coperto in autorimessa condominiale	14,00	x	30 %	=	4,20
Totale:	14,00				4,20

cantina, composto da locale ripostiglio, identificato con il numero int.10.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale ad uso cantina/ripostiglio	4,30	x	25 %	=	1,08
Totale:	4,30				1,08

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: 18/02/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Indirizzo: Via Carlo Gozzi

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie: 7

Prezzo richiesto: 210.000,00 pari a 1.707,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 199.500,00 pari a 1.621,95 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di alloggi in stato manutentivo normale/abitabile sono stati riscontrati valori compresi tra €/mq 1500 ed €/mq 2000; l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) riporta, per abitazioni di

tipo civile in uno stato conservativo "normale", un valore minimo €/mq 1500 e massimo di €/mq 1900. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerato nella media lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento, si assume un valore pari a €/mq 1800. Pertanto il valore di stima al mq risulterà essere: €/mq 1800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	112,80	x	1.800,00	=	203.040,00
Valore superficie accessori:	5,28	x	1.800,00	=	9.495,00
					212.535,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 212.535,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 212.535,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si individua il valore unitario attribuibile al mq in relazione a beni simili compravenduti recentemente in zona;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Fano, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fano, agenzie: Remax Orizzonti S.p.a., osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Osservatorio Immobiliare FIAIP 2022

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,80	5,28	212.535,00	212.535,00
				212.535,00 €	212.535,00 €

Riduzione del 10 % per lo stato di occupazione:	€ 21.253,50
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 3.250,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 188.031,50

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:	€ 300,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 5.748,36
Riduzione per arrotondamento:	€ 3,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello	€ 181.980,00

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 29/08/2023

il tecnico incaricato
Elisa Grandoni