



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

164/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/06/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Marco Dominici

CF:DMNMRC71P28G479Q

con studio in PESARO (PU) VIA RAVENNA 22

telefono: 07211651561

fax: 07211651561

email: geom.marcodominici@tiscali.it

PEC: marco.dominici@geopec.it



tecnico incaricato: Marco Dominici

Pagina 1 di 122



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 164/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PESARO Via Raffaele Scacciani 42-44, quartiere Pantano bassa, della superficie commerciale di **278,13** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare organizzata su tre livelli (piano terra, piano primo, piano secondo) più sottotetto oltre a scoperto esclusivo su tre lati del fabbricato. Il fabbricato è abbinato su un lato ad un altro fabbricato comprendente tre unità immobiliari.

L'appartamento è dotato inoltre di ampia autorimessa al piano terra, facilmente accessibile dalla via Scacciani.

L'unità immobiliare è quindi parte di due fabbricati abbinati che si sviluppano per tre piani fuori terra più sottotetto (soffitta).

Ognuno dei fabbricati abbinati ha ingresso indipendente da via Scacciani ed è dotato di scoperto esclusivo (o condominiale) su tre lati dell'edificio.

Il fabbricato si trova inserito in una zona residenziale il cui impianto urbanistico risale agli anni 60/70.

L'edificazione è costituita da piccoli edifici di due/tre piani fuori terra comprendenti poche unità immobiliari con ricca dotazione di verde e di spazi liberi.

Si tratta quindi di una zona residenziale costituita da piccoli edifici organizzati in piccoli condomini ben strutturata dal punto di vista urbanistico e dotata di tutti i servizi primari e secondari in zona tranquilla, poco trafficata, e con grandi spazi a verde (edilizia "rada").

La zona di insediamento è ubicata nella prima periferia della città di Pesaro e risulta ben collegata al centro città e agli altri quartieri periferici della città di Pesaro.

In particolare tramite la Via Belgioioso si collega con breve tratto alla zona cimitero e al grande parcheggio di San Decenzio; tramite la via Giolitti si collega agevolmente ai quartieri-satelliti della città di Pesaro e con la viabilità che conduce nell'entroterra.

Il fabbricato costruito nei primi anni settanta risulta ben conservato sia internamente che esternamente.

Ciò è dovuto anche al fatto che sono stati effettuati nel tempo alcuni interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria. L'unità immobiliare è così strutturata:

- Piano terra

Autorimessa, ripostiglio, wc, cantina, ingresso, disimpegno.

- Piano primo



Soggiorno, cucina, bagno, studio, balconi.



- Piano secondo

Tre camere da letto di cui una con bagno interno, bagno, ripostiglio, disimpegno, balconi.



- Piano terzo



Soffitta con altezza massima di metri 2,15.

Abbiamo inoltre un ampio scoperto esclusivo su tre lati del fabbricato.

I tre livelli su cui è organizzata l'unità immobiliare sono collegati oltre che da un'ampia scala interna anche da un impianto meccanizzato.



L'alloggio è dotato delle seguenti finiture:



pavimenti: ceramica/parquet

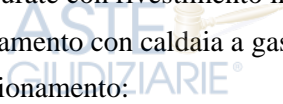
infissi: pvc con vetro doppio

oscuramento: tapparelle in pvc

porte interne: tamburate con rivestimento in laminato plastico,

impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in tubolari di acciaio

impianto di condizionamento:



L'edificio è stato costruito nei primi anni settanta sulla base dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia n. 396 del 27/11/1965;
- Abitabilità n. 81 del 16/04/1968;
- Licenza edilizia n. 266 del 13/02/1983;
- Abitabilità n. 11 del 18/02/1983;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1350 del 23/11/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 514 del 03/05/2007;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1153 del 02/11/2009;
- Denuncia di Inizio Attività n. 110 del 20/10/2011;
- Denuncia di Inizio Attività n. 336 del 08/11/2012;
- L'abitabilità è stata ottenuta tramite silenzio assenso con la richiesta/pratica n.1450/05 protocollo n. 0090006 del 11/12/2012



L'edificio presenta struttura in elevazione di tipo misto e solai in latero cemento. La copertura è a falde inclinate con manto in tegole marsigliesi, i balconi e i cornicioni sono in cemento armato.

L'altezza dei locali di piano escluse le controsoffittature (vedi planimetrie catastali) è di metri 2,95, la soffitta presenta altezza massima di mt. 2,15 e altezze minime di 5/60 centimetri.



Completa la dotazione impiantistica (compreso impianto di riscaldamento).

Impianti realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione. Classe energetica non disponibile.



Legittimità urbanistica e conformità catastale

Nel corso dei sopralluoghi non sono state riscontrate modifiche rispetto ai progetti depositati in Comune.

Tuttavia sono state rilevate piccole variazioni nelle dimensioni generali e negli ambienti interni, rientranti comunque nel limite delle tolleranze costruttive del 2% e che quindi, a norma di legge, non necessitano di sanatoria (art. 34 del DPR 380/01 comma 1 dell'art. 9 bis).

Le piantine denunciate al catasto corrispondono allo stato di fatto (conformità catastale).

Criteri di valutazione

Tra i criteri adottati a base del giudizio di stima si sottolineano i seguenti fattori:

Fattori positivi:

impianto urbanistico a bassa densità (edilizia rada);
ottimo stato di conservazione;
ottima posizione nel contesto urbano.

Fattori negativi:

edificio costruito nei primi anni settanta;
disposizione su quattro livelli (anche se è presente l'ascensore interno);
dimensioni notevoli dell'alloggio (fuori mercato in relazione alla tipologia adottata);
edificio costruito secondo la normativa dell'epoca e quindi non rispondente in tutto ai moderni criteri costruttivi (antisismica).
Per quanto non riportato espressamente nella presente relazione, oppure per una verifica più puntuale, raccomandabile da parte di un eventuale compratore, si rimanda alla attenta esame della documentazione allegata e della documentazione giacente presso la sezione Urbanistica del Comune di Pesaro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-primi-secondo-terzo, ha un'altezza interna di 2,95 metri. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 2415 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 10,5 vani, rendita 1.138,79 Euro, indirizzo catastale: via Raffaele Scacciani n. 44, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione - diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione
Coerenze: confina con il sub 7, il sub 8 e il mappale 2442
- foglio 40 particella 2415 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 21 mq, rendita 87,85 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaele Scacciani snc, piano: piano terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione
Coerenze: confina con i subalterni 6 e 8 del mappale 2415, e con il mappale 2442.
- foglio 40 particella 2415 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Raffaele Scacciani, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione
Coerenze: confina con la via Scacciani, con i mappali 2443, 2414 e 2442 del foglio 40 di Pesaro



B.C.N.C.



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 più sottotetto piano fuori terra, manca il piano interrato piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2005.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 278,13 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 425.538,90 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 425.538,90 |
| Data di conclusione della relazione: | 20/06/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 29/04/2014, con scadenza il 11/03/2025, registrato il 12/05/2014 a Pesaro ai nn. 1926 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento). con contratto di comodato gratuito del 12/05/2014 al n. 1926.

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 07/01/1982 a firma di Notaio Zaccarelli , iscritta il 08/01/1982 a Pesaro ai nn. Rg. 164 - Rp. 26, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £. 54.000.000.





Importo capitale: £. 30.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/01/2017 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 21/2017 di repertorio, iscritta il 26/01/2017 a Pesaro ai nn. Rg. 809 - Rp. 121, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 620.000,00.

Importo capitale: €. 516.669,66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2086 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a Pesaro ai nn. Rg. 13431 - Rp. 9524, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **396**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato, presentata il 20/11/1965, rilasciata il 27/11/1965 con il n. 396 di protocollo, agibilità del 15/01/1968 con il n. 81 di protocollo

Licenza edilizia N. **266**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 24/04/1974 con il n. 266 di protocollo, agibilità del 13/02/1983 con il n. 364/75 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **1350** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di risanamento conservativo con cambio d'uso del piano terra di fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 23/11/2005 con il n. 1350 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 514** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 1^ variante al risanamento conservativo con cambio d'uso del piano terra di fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 03/05/2007 con il n. 514 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 1153** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento conservativo con cambio d'uso del piano terra - completamento dei lavori relativi a D.I.A. 1350 del 23/11/2005 e D.I.A. 514 del 03/05/2007., rilasciata il 02/11/2009 con il n. 1153 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 110** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento conservativo con cambio d'uso del piano terra - 1^ variante al completamento di cui alla D.I.A. n.1153 del 02/11/2009, rilasciata il 20/10/2011 con il n. 110 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 336** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento conservativo con cambio d'uso dal piano terra di fabbricato di civile abitazione 2^ variante al completamento di cui alla D.I.A. n. 1153 del 02/11/2009 e alla D.I.A. n. 110 del 20/10/2011, rilasciata il 08/11/2012 con il n. 336 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B 3.0 R3.

la zona è soggetta a P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico). La zona è quindi soggetta a vincoli vari all'edificazione (vedi Norme Tecniche di Attuazione presso gli Uffici dell'Urbanistica del Comune di Pesaro.

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 VIA RAFFAELE SCACCIANI 42-44, QUARTIERE PANTANO BASSA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PESARO Via Raffaele Scacciani 42-44, quartiere Pantano bassa, della superficie commerciale di **278,13** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare organizzata su tre livelli (piano terra, piano primo, piano secondo) più sottotetto oltre a scoperto esclusivo su tre lati del fabbricato. Il fabbricato è abbinato su un lato ad un altro fabbricato comprendente tre unità immobiliari.

L'appartamento è dotato inoltre di ampia autorimessa al piano terra, facilmente accessibile dalla via Scacciani.

L'unità immobiliare è quindi parte di due fabbricati abbinati che si sviluppano per tre piani fuori terra più sottotetto (soffitta).

Ognuno dei fabbricati abbinati ha ingresso indipendente da via Scacciani ed è dotato di scoperto esclusivo (o condominiale) su tre lati dell'edificio.

Il fabbricato si trova inserito in una zona residenziale il cui impianto urbanistico risale agli anni 60/70.

L'edificazione è costituita da piccoli edifici di due/tre piani fuori terra comprendenti poche unità immobiliari con ricca dotazione di verde e di spazi liberi.

Si tratta quindi di una zona residenziale costituita da piccoli edifici organizzati in piccoli condomini ben strutturata dal punto di vista urbanistico e dotata di tutti i servizi primari e secondari in zona tranquilla, poco trafficata, e con grandi spazi a verde (edilizia "rada").

La zona di insediamento è ubicata nella prima periferia della città di Pesaro e risulta ben collegata al centro città e agli altri quartieri periferici della città di Pesaro.

In particolare tramite la Via Belgioioso si collega con breve tratto alla zona cimitero e al grande parcheggio di San Decenzio; tramite la via Giolitti si collega agevolmente ai quartieri-satelliti della città di Pesaro e con la viabilità che conduce nell'entroterra.

Il fabbricato costruito nei primi anni settanta risulta ben conservato sia internamente che esternamente.

Ciò è dovuto anche al fatto che sono stati effettuati nel tempo alcuni interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria. L'unità immobiliare è così strutturata:

- Piano terra

Autorimessa, ripostiglio, wc, cantina, ingresso, disimpegno.

- Piano primo

Soggiorno, cucina, bagno, studio, balconi.

- Piano secondo

Tre camere da letto di cui una con bagno interno, bagno, ripostiglio, disimpegno, balconi.

- Piano terzo

Soffitta con altezza massima di metri 2,15.

Abbiamo inoltre un ampio scoperto esclusivo su tre lati del fabbricato.

I tre livelli su cui è organizzata l'unità immobiliare sono collegati oltre che da un'ampia scala interna anche da un impianto meccanizzato.

L'alloggio è dotato delle seguenti finiture:

pavimenti: ceramica/parquet

infissi: pvc con vetro doppio

oscuramento: tapparelle in pvc

porte interne: tamburate con rivestimento in laminato plastico,

impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in tubolari di acciaio

impianto di condizionamento:

L'edificio è stato costruito nei primi anni settanta sulla base dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia n. 396 del 27/11/1965;
- Abitabilità n. 81 del 16/04/1968;
- Licenza edilizia n. 266 del 13/02/1983;
- Abitabilità n. 11 del 18/02/1983;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1350 del 23/11/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 514 del 03/05/2007;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1153 del 02/11/2009;
- Denuncia di Inizio Attività n. 110 del 20/10/2011;
- Denuncia di Inizio Attività n. 336 del 08/11/2012;
- L'abitabilità è stata ottenuta tramite silenzio assenso con la richiesta/pratica n.1450/05 protocollo n. 0090006 del 11/12/2012

L'edificio presenta struttura in elevazione di tipo misto e solai in latero cemento. La copertura è a falde inclinate con manto in tegole marsigliesi, i balconi e i cornicioni sono in cemento armato.

L'altezza dei locali di piano escluse le controsoffittature (vedi planimetrie catastali) è di metri 2,95, la soffitta presenta altezza massima di mt. 2,15 e altezze minime di 5/60 centimetri.

Completa la dotazione impiantistica (compreso impianto di riscaldamento).

Impianti realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione. Classe energetica non disponibile.

Legittimità urbanistica e conformità catastale

Nel corso dei sopralluoghi non sono state riscontrate modifiche rispetto ai progetti depositati in Comune.

Tuttavia sono state rilevate piccole variazioni nelle dimensioni generali e negli ambienti interni, rientranti comunque nel limite delle tolleranze costruttive del 2% e che quindi, a norma di legge, non necessitano di sanatoria (art. 34 del DPR 380/01 comma 1 dell'art. 9 bis).

Le piantine denunciate al catasto corrispondono allo stato di fatto (conformità catastale).

Criteri di valutazione

Tra i criteri adottati a base del giudizio di stima si sottolineano i seguenti fattori:

Fattori positivi:

impianto urbanistico a bassa densità (edilizia rada);

ottimo stato di conservazione;



ottima posizione nel contesto urbano.

Fattori negativi:

edificio costruito nei primi anni settanta;

disposizione su quattro livelli (anche se è presente l'ascensore interno);

dimensioni notevoli dell'alloggio (fuori mercato in relazione alla tipologia adottata);

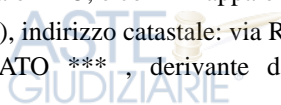
edificio costruito secondo la normativa dell'epoca e quindi non rispondente in tutto ai moderni criteri costruttivi (antisismica).

Per quanto non riportato espressamente nella presente relazione, oppure per una verifica più puntuale, raccomandabile da parte di un eventuale compratore, si rimanda alla attenta esamina della documentazione allegata e della documentazione giacente presso la sezione Urbanistica del Comune di Pesaro.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-primo-secondo-terzo, ha un'altezza interna di 2,95 metri. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 2415 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 10,5 vani, rendita 1.138,79 Euro, indirizzo catastale: via Raffaele Scacciani n. 44, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione - diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione
Coerenze: confina con il sub 7, il sub 8 e il mappale 2442
- foglio 40 particella 2415 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 21 mq, rendita 87,85 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaele Scacciani snc, piano: piano terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione
Coerenze: confina con i subalterni 6 e 8 del mappale 2415, e con il mappale 2442.
- foglio 40 particella 2415 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Raffaele Scacciani, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione
Coerenze: confina con la via Scacciani, con i mappali 2443, 2414 e 2442 del foglio 40 di Pesaro
B.C.N.C.



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 più sottotetto piano fuori terra, manca il piano interrato piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2005.



ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

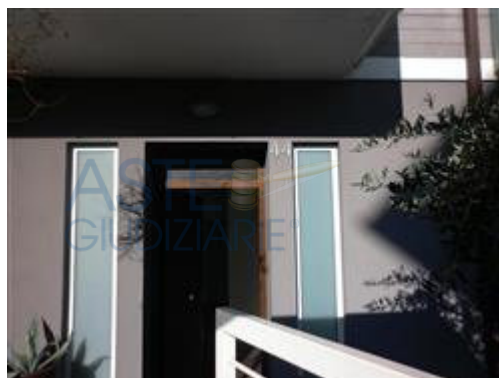


vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



vista accesso al fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,5 Km.
autostrada distante 8,5 Km.
autobus distante 800 metri
porto distante 4,5 Km.

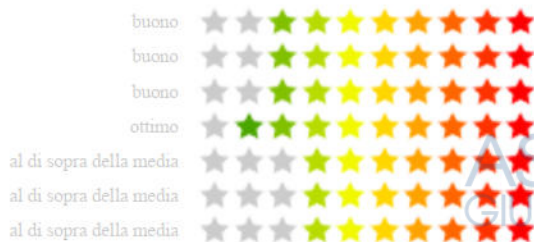
buono
nella media
buono
al di sopra della media

ASTE
GIUDIZIARIE®

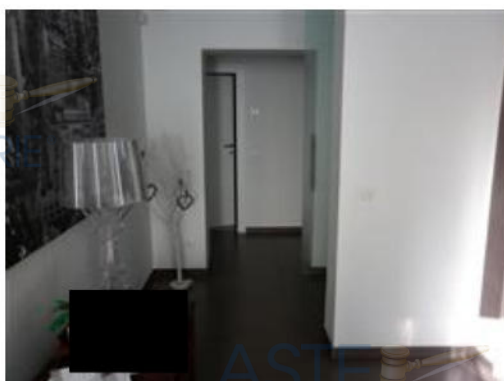
ASTE
GIUDIZIARIE®

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



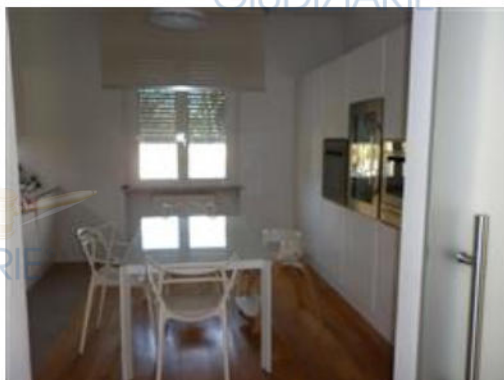
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



vista ingresso



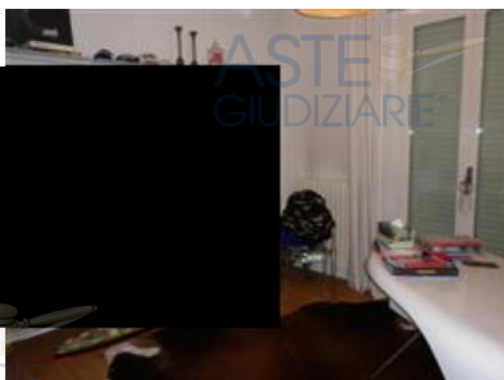
vista soggiorno



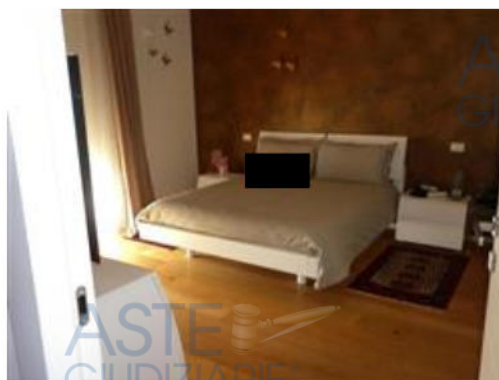
vista cucina



vista accesso zona notte



vista stanza studio



vista camera da letto



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 terra) | 102,52 | x | 100 % | = | 102,52 |
| garage | 23,43 | x | 50 % | = | 11,72 |
| appartamento (piano primo) | 102,32 | x | 100 % | = | 102,32 |
| accessori | 79,09 | x | 30 % | = | 23,73 |
| sottotetto | 40,95 | x | 30 % | = | 12,29 |
| ripostiglio | 19,20 | x | 15 % | = | 2,88 |
| balconi | 34,10 | x | 25 % | = | 8,53 |
| scoperto | 102,52 | x | 10 % | = | 10,25 |
| scoperto | 195,48 | x | 2 % | = | 3,91 |
| Totale: | 699,61 | | | | 278,13 |



planimetria unità immobiliare



planimetria garage

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

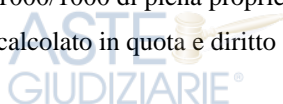
Valore superficie principale: 278,13 x 1.530,00 = 425.538,90



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 425.538,90

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 425.538,90



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 | 278,13 | 0,00 | 425.538,90 | 425.538,90 |
| | | | | 425.538,90 € | 425.538,90 € |

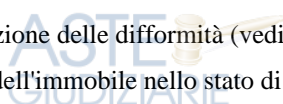


Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 425.538,90

**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

Arrotondamento del valore finale:

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 425.538,90





TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 164/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a PESARO Via Raffaele Scacciani 48, quartiere Pantano bassa, della superficie commerciale di **126,03** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare organizzata al piano terra di un fabbricato sito in Pesaro in via Scacciani 48.

Il fabbricato che comprende altri due alloggi al piano primo e secondo è abbinato su un lato da un altro fabbricato comprendente un'unica u.i.

L'opificio è dotato inoltre di un ampio ripostiglio e di una tettoia sul retro facilmente accessibile da via Scacciani.

Ampia autorimessa al piano terra, facilmente accessibile dalla via Scacciani.

L'unità immobiliare è quindi parte di due fabbricati abbinati che si sviluppano per tre piani fuori terra più sottotetto (soffitta).

Ognuno dei fabbricati abbinati ha ingresso indipendente da via Scacciani ed è dotato di scoperto condominiale su tre lati dell'edificio.

Il fabbricato si trova inserito in una zona residenziale il cui impianto urbanistico risale agli anni 60/70.

L'edificazione è costituita da piccoli edifici di due/tre piani fuori terra comprendenti piccole unità immobiliari con ricca dotazione di verde e di spazi liberi.

Si tratta quindi di una zona residenziale costituita da piccoli edifici organizzati in piccoli condomini ben strutturata dal punto di vista urbanistico e dotata di tutti i servizi primari e secondari in zona tranquilla, poco trafficata, e con grandi spazi a verde (edilizia "rada").

La zona di insediamento è ubicata nella prima periferia della città di Pesaro e risulta ben collegata al centro città e agli altri quartieri periferici della città di Pesaro.

In particolare tramite la Via Belgioioso si collega con breve tratto alla zona cimitero e al grande parcheggio di San Decenzio; tramite la via Giolitti si collega agevolmente ai quartieri-satelliti della città di Pesaro e con la viabilità che conduce nell'entroterra.

Il fabbricato costruito nei primi anni settanta risulta nel complesso ben conservato sia internamente che esternamente, anche se attualmente sono necessari degli interventi di manutenzione straordinaria sulla copertura e sulle facciate dell'edificio.

L'unità immobiliare è così strutturata:

- Piano terra

Officina, lavanderia, bagno, c.t., ripostiglio esterno, tettoia, ampio scoperto comune





sui tre lati del fabbricato.

L'officina è dotata delle seguenti finiture:

- pavimenti in ceramica;
- infissi in pvc con vetro doppio;
- oscuramento con tapparelle in pvc;
- porte interne in legno tamburato con rivestimento in laminato plastico;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in tubolari di acciaio;
- impianto di condizionamento non presente.

L'edificio è stato costruito nei primi anni settanta sulla base dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia n. 138 del 19/09/1969;
- Agibilità n. 296 del 03/10/1970;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1185 del 05/10/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1151 del 02/11/2009;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 270 del 28/04/2011;
- Denuncia di Inizio Attività n. 111 del 20/10/2011.

L'edificio presenta struttura in elevazione di tipo misto e solai in latero cemento.

La copertura è a falde inclinate con manto in tegole marsigliesi, i balconi e i cornicioni sono in cemento armato.

L'altezza dei locali escluse le controsoffittature è di metri 2,95 (vedi planimetrie catastali - allegato 5).

Completa la dotazione impiantistica (compreso impianto di riscaldamento).

Impianti realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione. Classe energetica non disponibile.

Legittimità urbanistica e conformità catastale

Nel corso dei sopralluoghi sono state riscontrate modifiche rispetto ai progetti depositati in Comune, più specificatamente sono state rilevate modifiche distributive interne, parziale tamponatura della tettoia, collegamento con la scala che conduce al 1° piano, eliminazione di un tramezzo tra antibagno e bagno, lievi modifiche dimensionali comprese entro le tolleranze consentite, installazione di un guardaroba fisso.

Tali modifiche richiedono la predisposizione di una pratica edilizia di sanatoria il cui costo complessivo è stato preventivato, in questa fase, in € 7.000,00 (costi di legittimazione).

Tale somma andrà detratta dal valore del bene.

Le piantine denunciate al catasto **non** corrispondono allo stato di fatto (**mancanza di conformità catastale**).

Criteri di valutazione

Tra i criteri adottati a base del giudizio di stima si sottolineano i seguenti fattori:

Fattori positivi:

- impianto urbanistico a bassa densità (edilizia rada).
- buono stato di conservazione generale.
- ottima posizione nel contesto urbano.

**Fattori negativi:**

- necessità di manutenzione straordinaria (copertura e facciate).
- edificio costruito nei primi anni settanta.
- edificio costruito secondo la normativa dell'epoca e quindi non rispondente in tutto ai moderni criteri costruttivi (antisismica).

Per quanto riguarda i costi di manutenzione, sulla base degli elementi attualmente a disposizione, questi vengono valutati su basi puramente parametriche in €. 7.500,00.

Tale conto viene detratto dal valore di stima

Valutazione del bene:

La stima viene effettuata sulla base del valore di mercato e sulla base del valore di trasformazione mediando tra i due valori ottenuti, infatti la destinazione del bene nelle condizioni in cui si trova, sotto il profilo urbanistico, può essere trasformato da produttivo a residenziale.

1. **Valore di mercato:** Non esistono per la zona interessata "comparativi" specifici a causa della mancanza di transazioni di beni identici.

Si utilizzano quindi nella fattispecie "comparativi" per la compravendita di beni simili come i negozi e gli uffici, sottostimandone il valore a causa della ubicazione poco frequentata nel contesto urbano.

Si assume in definitiva un valore unitario di 900€/mq (vedi osservatorio immobiliare).

2. **Valore di trasformazione** Secondo il P.R.G. vigente la destinazione dell'u.i. può essere trasformata da produttiva a residenziale aumentando in questo modo l'appetibilità del bene.

Si rende noto comunque che tale trasformazione va soggetta alle prescrizioni e ai vincoli del P.A.I. (piano sull'assetto idrogeologico) vigenti per l'area interessata.

Sulla base degli elementi a disposizione, si stimano i costi di trasformazione in € 500/mq di superficie commerciale, specificando che tali costi sono comprensivi di spese tecniche di progettazione, lavori da effettuare per l'adeguamento al PAI e alla nuova destinazione, oneri concessori, oneri finanziari e per spese generali.

Valore vendibile 1.600,00 €/mq.

Costi di trasformazione 450,00 €/mq.

Valore di trasformazione 1.600,00 €/mq - 450,00 €/mq. = 1.150,00 €/mq.

Valore del bene $(900,00 + 1.150,00)/2 = 1.025,00$ €/mq.

$1.025,00$ €/mq. x $126,03$ mq. = €. 129.180,75

A detrarre:

Costi di legittimazione €. 7.000,00

Costi di manutenzione €. 7.500,00

Valore = €. 129.180,75 - €. 14.500,00 = **€. 114.680,75**

Si precisa che per valutare con esattezza i costi di legittimazione, di manutenzione straordinaria e di trasformazione si dovrebbe predisporre un "progetto di sanatoria", un "progetto di manutenzione straordinaria" e un "progetto di cambiamento di destinazione" con relative verifiche del P.A.I.

Inoltre tali progetti andrebbero concordati per quanto riguarda gli abusi e gli oneri concessori con l'Amministrazione Comunale.

In assenza di tali progetti i costi indicati ai fini della stima sono da intendere come costi su basi parametriche e quindi puramente indicativi e approssimati. Ciò è giustificato dal fatto che in questa fase l'entità di questi costi non incide in maniera determinante sul valore del bene.

Sarà cura degli eventuali acquirenti verificare la congruità di questi costi presso gli Uffici Comunali. Comunque si precisa che l'indeterminazione di questi parametri viene anche considerata nel giudizio di stima e non si ritiene possa incidere in maniera significativa sul valore del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 2442 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/3, classe 3, consistenza 127 mq, rendita 603,43 Euro, indirizzo catastale: via Raffaele Scacciani, 48, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione

Coerenze: subalterno 9 e mappale 2415 del foglio 40 di Pesaro.

L'intero edificio sviluppa 3 più sottotetto piano, 3 più sottotetto piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 126,03 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 114.680,75 |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 114.680,75 |
| Data di conclusione della relazione: | 20/06/2025 |

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 07/01/1982 a firma di Notaio Zaccarelli, iscritta il 08/01/1982 a Pesaro ai nn. Rg. 164 - Rp. 26, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £. 54.000.000.

Importo capitale: £. 30.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/01/2017 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 21/2017 di repertorio, iscritta il 26/01/2017 a Pesaro ai nn. Rg. 809 - Rp. 121, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 620.000,00.

Importo capitale: €. 516.669,66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2086 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a Pesaro ai nn. Rg. 13431 - Rp. 9524, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **138**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato per c.a. di due alloggi, da erigere in Pesaro, rione Pantano, Via Scacciani, su area distinta in catasto al F. 40 Mapp. 2442, con previsione di abbinamento ad altro fabbricato da costruire in futuro., presentata il 15/02/1969 con il n. 4529 di protocollo, rilasciata il 19/09/1969 con il n. 138 di protocollo, agibilità del 03/10/1970 con il n. 296 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **1185** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione di locale al piano terra in via Raffaele Scacciani, 48, presentata il 05/10/2005 con il n. 1286/2005 di protocollo

Modifiche interne al locale al piano terra ad uso officina. Completamento dei lavori di cui alla D.I.A. n. 1185 del 05/10/2005 (precedente riferimento 2005/1811) in Via Raffaele Scacciani, 48 N. **1151** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 02/11/2009 con il n. 2009/1631 di protocollo

S.C.I.A. N. **270** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento dei lavori di cui alla D.I.A. n. 1185 del 05/10/2005 consistente in opere di finitura. 1^ variante alla Denuncia Inizio Attività n. 1151 del 02/11/2009 (precedenti riferimenti: 2005/1811 - 2009/1631) in Via Raffaele Scacciani, 48., presentata il 28/04/2011 con il n. 2011/725 di protocollo, rilasciata il 28/04/2011 con il n. 270 di protocollo

D.I.A. N. **111** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento dei lavori di cui alla D.I.A. n. 1185 del 05/10/2005 consistente in opere di finitura. 2^ variante (precedenti riferimenti: 2005/1811-2009/1631-2011/725) in Via Raffaele Scacciani, 48, presentata il 20/10/2011 con il n. 2011/1999 di protocollo, rilasciata il 20/10/2011 con il n. 111 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B 3.0 R3.

la zona è soggetta a P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico). La zona è quindi soggetta a vincoli vari all'edificazione (vedi Norme Tecniche di Attuazione presso gli Uffici dell'Urbanistica del Comune di Pesaro.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche distributive interne, parziale tamponatura della tettoia, collegamento con la scala che conduce al primo piano, eliminazione di un tramezzo tra

antibagno e bagno, lievi modifiche dimensionali comprese entro le tolleranze consentite, installazione di un guardaroba fisso.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione pratica catastale: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche distributive interne, parziale tamponatura della tettoia, collegamento con la scala che conduce al primo piano, eliminazione di un tramezzo tra antibagno e bagno, lievi modifiche dimensionali comprese entro le tolleranze consentite, installazione di un guardaroba fisso.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione pratica urbanistica: €.6.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PESARO VIA RAFFAELE SCACCIANI 48, QUARTIERE PANTANO BASSA

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a PESARO Via Raffaele Scacciani 48, quartiere Pantano bassa, della superficie commerciale di **126,03** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare organizzata al piano terra di un fabbricato sito in Pesaro in via Scacciani 48.

Il fabbricato che comprende altri due alloggi al piano primo e secondo è abbinato su un lato da un altro fabbricato comprendente un'unica u.i.

L'opificio è dotato inoltre di un ampio ripostiglio e di una tettoia sul retro facilmente accessibile da via Scacciani.

Ampia autorimessa al piano terra, facilmente accessibile dalla via Scacciani.

L'unità immobiliare è quindi parte di due fabbricati abbinati che si sviluppano per tre piani fuori terra più sottotetto (soffitta).

Ognuno dei fabbricati abbinati ha ingresso indipendente da via Scacciani ed è dotato di scoperto condominiale su tre lati dell'edificio.

Il fabbricato si trova inserito in una zona residenziale il cui impianto urbanistico risale agli anni 60/70.

L'edificazione è costituita da piccoli edifici di due/tre piani fuori terra comprendenti piccole unità immobiliari con ricca dotazione di verde e di spazi liberi.

Si tratta quindi di una zona residenziale costituita da piccoli edifici organizzati in piccoli condomini ben strutturata dal punto di vista urbanistico e dotata di tutti i servizi primari e secondari in zona tranquilla, poco trafficata, e con grandi spazi a verde (edilizia "rada").

La zona di insediamento è ubicata nella prima periferia della città di Pesaro e risulta ben collegata al centro città e agli altri quartieri periferici della città di Pesaro.

In particolare tramite la Via Belgioioso si collega con breve tratto alla zona cimitero e al grande parcheggio di San Decenzio; tramite la via Giolitti si collega agevolmente ai quartieri-satelliti della città di Pesaro e con la viabilità che conduce nell'entroterra.

Il fabbricato costruito nei primi anni settanta risulta nel complesso ben conservato sia internamente che esternamente, anche se attualmente sono necessari degli interventi di manutenzione straordinaria sulla copertura e sulle facciate dell'edificio.

L'unità immobiliare è così strutturata:

- Piano terra

Officina, lavanderia, bagno, c.t., ripostiglio esterno, tettoia, ampio scoperto comune sui tre lati del fabbricato.

L'officina è dotata delle seguenti finiture:

- pavimenti in ceramica;
- infissi in pvc con vetro doppio;
- oscuramento con tapparelle in pvc;
- porte interne in legno tamburato con rivestimento in laminato plastico;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in tubolari di acciaio;
- impianto di condizionamento non presente.

L'edificio è stato costruito nei primi anni settanta sulla base dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia n. 138 del 19/09/1969;
- Agibilità n. 296 del 03/10/1970;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1185 del 05/10/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1151 del 02/11/2009;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 270 del 28/04/2011;
- Denuncia di Inizio Attività n. 111 del 20/10/2011.

L'edificio presenta struttura in elevazione di tipo misto e solai in latero cemento.

La copertura è a falde inclinate con manto in tegole marsigliesi, i balconi e i cornicioni sono in cemento armato.

L'altezza dei locali escluse le controsoffittature è di metri 2,95 (vedi planimetrie catastali - allegato 5).

Completa la dotazione impiantistica (compreso impianto di riscaldamento).

Impianti realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione. Classe energetica non disponibile.

Legittimità urbanistica e conformità catastale

Nel corso dei sopralluoghi sono state riscontrate modifiche rispetto ai progetti depositati in Comune, più specificatamente sono state rilevate modifiche distributive interne, parziale tamponatura della tettoia, collegamento con la scala che conduce al 1° piano, eliminazione di un tramezzo tra antibagno e bagno, lievi modifiche dimensionali comprese entro le tolleranze consentite, installazione di un guardaroba fisso.

Tali modifiche richiedono la predisposizione di una pratica edilizia di sanatoria il cui costo complessivo è stato preventivato, in questa fase, in € 7.000,00 (costi di legittimazione).

Tale somma andrà detratta dal valore del bene.

Le piantine denunciate al catasto **non** corrispondono allo stato di fatto (**manca di conformità catastale**).

Criteri di valutazione

Tra i criteri adottati a base del giudizio di stima si sottolineano i seguenti fattori:

Fattori positivi:

- impianto urbanistico a bassa densità (edilizia rada).
- buono stato di conservazione generale.
- ottima posizione nel contesto urbano.

Fattori negativi:

- necessità di manutenzione straordinaria (copertura e facciate).
- edificio costruito nei primi anni settanta.
- edificio costruito secondo la normativa dell'epoca e quindi non rispondente in tutto ai moderni criteri costruttivi (antisismica).

Per quanto riguarda i costi di manutenzione, sulla base degli elementi attualmente a disposizione, questi vengono valutati su basi puramente parametriche in €. 7.500,00.

Tale conto viene detratto dal valore di stima

Valutazione del bene:

La stima viene effettuata sulla base del valore di mercato e sulla base del valore di trasformazione mediando tra i due valori ottenuti, infatti la destinazione del bene nelle condizioni in cui si trova, sotto il profilo urbanistico, può essere trasformato da produttivo a residenziale.

1. **Valore di mercato:** Non esistono per la zona interessata "comparativi" specifici a causa della mancanza di transazioni di beni identici.
Si utilizzano quindi nella fattispecie "comparativi" per la compravendita di beni similari come i negozi e gli uffici, sottostimandone il valore a causa della ubicazione poco frequentata nel contesto urbano.
Si assume in definitiva un valore unitario di 900€/mq (vedi osservatorio immobiliare).
2. **Valore di trasformazione** Secondo il P.R.G. vigente la destinazione dell'u.i. può essere trasformata da produttiva a residenziale aumentando in questo modo l'appetibilità del bene.
Si rende noto comunque che tale trasformazione va soggetta alle prescrizioni e ai vincoli del P.A.I. (piano sull'assetto idrogeologico) vigenti per l'area interessata.

Sulla base degli elementi a disposizione, si stimano i costi di trasformazione in € 500/mq di superficie commerciale, specificando che tali costi sono comprensivi di spese tecniche di progettazione, lavori da effettuare per l'adeguamento al PAI e alla nuova destinazione, oneri concessori, oneri finanziari e per spese generali.

Valore vendibile 1.600,00 €/mq.

Costi di trasformazione 450,00 €/mq.

Valore di trasformazione 1.600,00 €/mq - 450,00 €/mq. = 1.150,00 €/mq.

Valore del bene $(900,00 + 1.150,00)/2 = 1.025,00$ €/mq.

$1.025,00$ €/mq. x 126,03 mq. = € 129.180,75

A detrarre:

Costi di legittimazione € 7.000,00

Costi di manutenzione € 7.500,00

Valore = € 129.180,75 - € 14.500,00 = **€ 114.680,75**

Si precisa che per valutare con esattezza i costi di legittimazione, di manutenzione straordinaria e di trasformazione si dovrebbe predisporre un "progetto di sanatoria", un "progetto di manutenzione straordinaria" e un "progetto di cambiamento di destinazione" con relative verifiche del P.A.I.

Inoltre tali progetti andrebbero concordati per quanto riguarda gli abusi e gli oneri concessori con l'Amministrazione Comunale.

In assenza di tali progetti i costi indicati ai fini della stima sono da intendere come costi su basi parametriche e quindi puramente indicativi e approssimati. Ciò è giustificato dal fatto che in questa fase l'entità di questi costi non incide in maniera determinante sul valore del bene.

Sarà cura degli eventuali acquirenti verificare la congruità di questi costi presso gli Uffici Comunali. Comunque si precisa che l'indeterminazione di questi parametri viene anche considerata nel giudizio di stima e non si ritiene possa incidere in maniera significativa sul valore del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 2442 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/3, classe 3, consistenza 127 mq, rendita 603,43 Euro, indirizzo catastale: via Raffaele Scacciani, 48, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione
Coerenze: subalterno 9 e mappale 2415 del foglio 40 di Pesaro.

L'intero edificio sviluppa 3 più sottotetto piano, 3 più sottotetto piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2011.

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,5 Km.
autostrada distante 8,5 Km.
autobus distante 800 metri
porto distante 4,5 Km.



ASTE
GIUDIZIARIE®

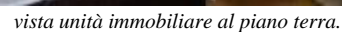
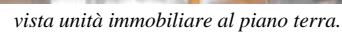
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

| | |
|-------------------------|----------|
| buono | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| buono | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| al di sopra della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



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 |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| officina | 98,78 | x | 100 % | = | 98,78 |
| ripostiglio | 33,37 | x | 45 % | = | 15,02 |
| tettoia | 34,95 | x | 35 % | = | 12,23 |
| Totale: | 167,10 | | | | 126,03 |



planimetria unità immobiliare al piano terra (F. 40 Part. 2442 Sub. 6)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,03 x 1.025,00 = **129.180,75**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|--|-----------|
| demolizioni per ripristino tamponatura tettoia | -7.500,00 |

tecnico incaricato: Marco Dominici

Pagina 27 di 122



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 121.680,75**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 121.680,75**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 | laboratorio artigianale | 126,03 | 0,00 | 121.680,75 | 121.680,75 |
| | | | | 121.680,75 € | 121.680,75 € |



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 7.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 114.680,75**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

Arrotondamento del valore finale: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 114.680,75



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 164/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PESARO Via Raffaele Scacciani 50, quartiere Pantano bassa, della superficie commerciale di **125,38** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare organizzata al piano primo di un fabbricato sito in Pesaro in via Scacciani 50.

Il fabbricato che comprende altre due unità immobiliari al piano terra e al secondo piano, è abbinato su un lato a un altro fabbricato comprendente un'unica u.i.

L'alloggio è dotato inoltre di un ampio terrazzo sul retro del fabbricato.

L'alloggio non è dotato di autorimessa.

L'unità immobiliare è quindi parte di due fabbricati abbinati che si sviluppano per tre piani fuori terra più sottotetto (soffitta).

Ognuno dei fabbricati abbinati ha ingresso indipendente da via Scacciani ed è dotato di scoperto condominiale su tre lati dell'edificio.

Il fabbricato si trova inserito in una zona residenziale il cui impianto urbanistico risale agli anni 60/70.

L'edificazione è costituita da piccoli edifici di due/tre piani fuori terra comprendenti piccole unità immobiliari con ricca dotazione di verde e di spazi liberi.

Si tratta quindi di una zona residenziale costituita da piccoli edifici organizzati in piccoli condomini ben strutturata dal punto di vista urbanistico e dotata di tutti i servizi primari e secondari in zona tranquilla, poco trafficata, e con grandi spazi a verde (edilizia "rada").

La zona di insediamento è ubicata nella prima periferia della città di Pesaro e risulta ben collegata al centro città e agli altri quartieri periferici della città di Pesaro.

In particolare tramite la Via Belgioioso si collega con breve tratto alla zona cimitero e al grande parcheggio di San Decenzio; tramite la via Giolitti si collega agevolmente ai quartieri-satelliti della città di Pesaro e con la viabilità che conduce nell'entroterra.

Il fabbricato costruito nei primi anni settanta risulta nel complesso ben conservato sia internamente che esternamente, anche se attualmente sono necessari degli interventi di manutenzione straordinaria sulla copertura e sulle facciate dell'edificio.

L'unità immobiliare è così strutturata:

- Piano primo
Tinello, angolo cottura, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere da letto, ampio terrazzo, due balconi.



L'alloggio ha ingresso indipendente che supera il dislivello fino al primo piano tramite una scala interna esclusiva.

L'alloggio è dotato delle seguenti finiture:

- pavimenti in ceramica;
- infissi in alluminio con vetro doppio;
- oscuramento con tapparelle in pvc;
- porte interne in legno tamburato con rivestimento in laminato plastico;
- battiscopa in legno;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in tubolari di acciaio;
- impianto di condizionamento non presente.

L'edificio è stato costruito nei primi anni settanta sulla base dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia n. 138 del 19/09/1969;
- Agibilità n. 296 del 03/10/1970;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1185 del 05/10/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1151 del 02/11/2009;
- Scegna l a z i o n e Certificata di Inizio Attività n. 270 del 28/04/2011;
- Denuncia di Inizio Attività n. 111 del 20/10/2011.

L'edificio presenta struttura in elevazione di tipo misto e solai in latero cemento.

La copertura è a falde inclinate con manto in tegole marsigliesi, i balconi e i cornicioni sono in cemento armato.

L'altezza dei locali escluse le controsoffittature è di metri 3,00 (vedi planimetrie catastali - allegato 5).

Completa la dotazione impiantistica (compreso impianto di riscaldamento).

Impianti realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione. Classe energetica non disponibile.

Legittimità urbanistica e conformità catastale

Nel corso dei sopralluoghi sono state rilevate piccole modifiche dimensionali interne ed esterne. Inoltre si è rilevato che il terrazzo sul retro risulta inaccessibile in quanto non è presente la scaletta di collegamento e l'apertura dalla camera. Inoltre non è presente il parapetto perimetrale.

Tali modifiche potrebbero richiedere in fase di compravendita la predisposizione di una pratica edilizia di sanatoria (pratica sanatoria di assestamento) il cui costo complessivo è stato preventivato, in questa fase, in € 4.500,00 (costi di legittimazione).

Tale somma andrà detratta dal valore del bene.

Inoltre la planimetria catastale andrà modificata adeguandola allo stato attuale. Il costo della variazione si intende compreso nella pratica di sanatoria.

Criteri di valutazione

Tra i criteri adottati a base del giudizio di stima si sottolineano i seguenti fattori:

Fattori positivi:

- impianto urbanistico a bassa densità (edilizia rada);
- buono stato di conservazione generale;
- ottima posizione nel contesto urbano.

**Fattori negativi:**

- necessità di manutenzione straordinaria (copertura e facciate);
- edificio costruito nei primi anni settanta;
- edificio costruito secondo la normativa dell'epoca e quindi non rispondente in tutto ai moderni criteri costruttivi (antisismica).

Per quanto riguarda i costi per i lavori di manutenzione straordinaria (copertura e facciate), sulla base degli elementi attualmente a disposizione, questi vengono valutati su basi puramente parametriche in €. 7.000,00.

Tale costo viene detratto dal valore di stima.

Valutazione del bene:

La stima viene effettuata sulla base del valore di mercato prendendo come comparativi le numerose transazioni di alloggi avvenute nella zona.

Il valore unitario di mercato tenuto conto delle caratteristiche dell'alloggio può essere stimato in 1.300,00 €/mq. (vedi osservatorio immobiliare - allegato 14).

Valore del bene

1.300,00 €/mq. x 125,38 mq. = €. 162.994,00

A detrarre:

Costi di legittimazione €. 4.500,00

Costi di manutenzione €. 7.000,00

€. 162.994,00 – €. 11.500,00 € **€. 151.494,00**

Si precisa che per valutare con esattezza i costi di legittimazione e di manutenzione straordinaria si dovrebbe predisporre un “progetto di sanatoria” e un “progetto di manutenzione straordinaria”.

Inoltre tali progetti andrebbero concordati per quanto riguarda gli abusi e le tipologie d'intervento della M.S. (manutenzione straordinaria) con l'Amministrazione Comunale.

Si dovrebbe inoltre predisporre un computo-metrico estimativo dei lavori da effettuare.

In assenza di tali progetti i costi indicati ai fini della stima sono da intendere come costi su basi parametriche e quindi puramente indicativi e approssimati.

Ciò è giustificato dal fatto che in questa fase l'entità di questi costi non incide in maniera determinante sul valore del bene.

Sarà cura degli eventuali acquirenti verificare la congruità di questi costi presso gli Uffici Comunali. Comunque si ribadisce che l'indeterminazione di questi parametri viene anche considerata nel giudizio di stima e non si ritiene possa incidere in maniera significativa sul valore del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 2442 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Raffaele Scacciani n. 50, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione

L'intero edificio sviluppa 3 più sottotetto piano, 3 più sottotetto piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2011.





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 125,38 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 151.494,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 151.494,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 20/06/2025 |



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 07/01/1982 a firma di Notaio Zaccarelli, iscritta il 08/01/1982 a Pesaro ai nn. Rg. 164 - Rp. 26, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £. 54.000.000.

Importo capitale: £. 30.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/01/2017 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 21/2017 di repertorio, iscritta il 26/01/2017 a Pesaro ai nn. Rg. 809 - Rp. 121, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 620.000,00.

Importo capitale: €. 516.669,66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, stipulata il 09/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2086 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a Pesaro ai nn. Rg. 13431 - Rp. 9524, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 138, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato per c.a. di due alloggi, da erigere in Pesaro, rione Pantano, Via Scacciani, su area distinta in catasto al F. 40 Mapp. 2442, con previsione di abbinamento ad altro fabbricato da costruire in futuro., presentata il 15/02/1969 con il n. 4529 di protocollo, rilasciata il 19/09/1969 con il n. 138 di protocollo, agibilità del 03/10/1970 con il n. 296 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. 1185 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione di locale al piano terra in via Raffaele Scacciani, 48, presentata il 05/10/2005 con il n. 1286/2005 di protocollo

Modifiche interne al locale al piano terra ad uso officina. Completamento dei lavori di cui alla D.I.A. n. 1185 del 05/10/2005 (precedente riferimento 2005/1811) in Via Raffaele Scacciani, 48 N. 1151 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 02/11/2009 con il n. 2009/1631 di protocollo

S.C.I.A. N. 270 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento dei lavori di cui alla D.I.A. n. 1185 del 05/10/2005 consistente in opere di finitura. 1^ variante alla Denuncia Inizio Attività n. 1151 del 02/11/2009 (precedenti riferimenti; 2005/1811 - 2009/1631) in Via Raffaele Scacciani, 48., presentata il 28/04/2011 con il n. 2011/725 di protocollo,



rilasciata il 28/04/2011 con il n. 270 di protocollo



D.I.A. N. **111** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento dei lavori di cui alla D.I.A. n. 1185 del 05/10/2005 consistente in opere di finitura. 2^ variante (precedenti riferimenti: 2005/1811-2009/1631-2011/725) in Via Raffaele Scacciani, 48, presentata il 20/10/2011 con il n. 2011/1999 di protocollo, rilasciata il 20/10/2011 con il n. 111 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B 3.0 R3.

la zona è soggetta a P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico). La zona è quindi soggetta a vincoli vari all'edificazione (vedi Norme Tecniche di Attuazione presso gli Uffici dell'Urbanistica del Comune di Pesaro).



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state rilevate difformità: piccole modifiche dimensionali interne ed esterne.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole modifiche dimensionali interne ed esterne

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia di sanatoria (pratica sanatoria di assestamento): €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

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

BENI IN PESARO VIA RAFFAELE SCACCIANI 50, QUARTIERE PANTANO BASSA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A





appartamento a PESARO Via Raffaele Scacciani 50, quartiere Pantano bassa, della superficie commerciale di **125,38** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare organizzata al piano primo di un fabbricato sito in Pesaro in via Scacciani 50.

Il fabbricato che comprende altre due unità immobiliari al piano terra e al secondo piano, è abbinato su un lato a un altro fabbricato comprendente un'unica u.i.

L'alloggio è dotato inoltre di un ampio terrazzo sul retro del fabbricato.

L'alloggio non è dotato di autorimessa.

L'unità immobiliare è quindi parte di due fabbricati abbinati che si sviluppano per tre piani fuori terra più sottotetto (soffitta).

Ognuno dei fabbricati abbinati ha ingresso indipendente da via Scacciani ed è dotato di scoperto condominiale su tre lati dell'edificio.

Il fabbricato si trova inserito in una zona residenziale il cui impianto urbanistico risale agli anni 60/70.

L'edificazione è costituita da piccoli edifici di due/tre piani fuori terra comprendenti piccole unità immobiliari con ricca dotazione di verde e di spazi liberi.

Si tratta quindi di una zona residenziale costituita da piccoli edifici organizzati in piccoli condomini ben strutturata dal punto di vista urbanistico e dotata di tutti i servizi primari e secondari in zona tranquilla, poco trafficata, e con grandi spazi a verde (edilizia "rada").

La zona di insediamento è ubicata nella prima periferia della città di Pesaro e risulta ben collegata al centro città e agli altri quartieri periferici della città di Pesaro.

In particolare tramite la Via Belgioioso si collega con breve tratto alla zona cimitero e al grande parcheggio di San Decenzio; tramite la via Giolitti si collega agevolmente ai quartieri-satelliti della città di Pesaro e con la viabilità che conduce nell'entroterra.

Il fabbricato costruito nei primi anni settanta risulta nel complesso ben conservato sia internamente che esternamente, anche se attualmente sono necessari degli interventi di manutenzione straordinaria sulla copertura e sulle facciate dell'edificio.

L'unità immobiliare è così strutturata:

- Piano primo
Tinello, angolo cottura, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere da letto, ampio terrazzo, due balconi.

L'alloggio ha ingresso indipendente che supera il dislivello fino al primo piano tramite una scala interna esclusiva.

L'alloggio è dotato delle seguenti finiture:

- pavimenti in ceramica;
- infissi in alluminio con vetro doppio;
- oscuramento con tapparelle in pvc;
- porte interne in legno tamburato con rivestimento in laminato plastico;
- battiscopa in legno;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in tubolari di acciaio;
- impianto di condizionamento non presente.

L'edificio è stato costruito nei primi anni settanta sulla base dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia n. 138 del 19/09/1969;
- Agibilità n. 296 del 03/10/1970;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1185 del 05/10/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1151 del 02/11/2009;
- Scsegnalazione Certificata di Inizio Attività n. 270 del 28/04/2011;
- Denuncia di Inizio Attività n. 111 del 20/10/2011.

L'edificio presenta struttura in elevazione di tipo misto e solai in latero cemento.

La copertura è a falde inclinate con manto in tegole marsigliesi, i balconi e i cornicioni sono in cemento armato.

L'altezza dei locali escluse le controsoffittature è di metri 3,00 (vedi planimetrie catastali - allegato 5).

Completa la dotazione impiantistica (compreso impianto di riscaldamento).

Impianti realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione. Classe energetica non disponibile.

Legittimità urbanistica e conformità catastale

Nel corso dei sopralluoghi sono state rilevate piccole modifiche dimensionali interne ed esterne. Inoltre si è rilevato che il terrazzo sul retro risulta inaccessibile in quanto non è presente la scaletta di collegamento e l'apertura dalla camera. Inoltre non è presente il parapetto perimetrale.

Tali modifiche potrebbero richiedere in fase di compravendita la predisposizione di una pratica edilizia di sanatoria (pratica sanatoria di assestamento) il cui costo complessivo è stato preventivato, in questa fase, in € 4.500,00 (costi di legittimazione).

Tale somma andrà detratta dal valore del bene.

Inoltre la planimetria catastale andrà modificata adeguandola allo stato attuale. Il costo della variazione si intende compreso nella pratica di sanatoria.

Criteri di valutazione

Tra i criteri adottati a base del giudizio di stima si sottolineano i seguenti fattori:

Fattori positivi:

- impianto urbanistico a bassa densità (edilizia rada);
- buono stato di conservazione generale;
- ottima posizione nel contesto urbano.

Fattori negativi:

- necessità di manutenzione straordinaria (copertura e facciate);
- edificio costruito nei primi anni settanta;
- edificio costruito secondo la normativa dell'epoca e quindi non rispondente in tutto ai moderni criteri costruttivi (antisismica).

Per quanto riguarda i costi per i lavori di manutenzione straordinaria (copertura e facciate), sulla base degli elementi attualmente a disposizione, questi vengono valutati su basi puramente parametriche in €. 7.000,00.

Tale costo viene detratto dal valore di stima.

**Valutazione del bene:**

La stima viene effettuata sulla base del valore di mercato prendendo come comparativi le numerose transazioni di alloggi avvenute nella zona.

Il valore unitario di mercato tenuto conto delle caratteristiche dell'alloggio può essere stimato in 1.300,00 €/mq. (vedi osservatorio immobiliare - allegato 14).

Valore del bene

$$1.300,00 \text{ €/mq.} \times 125,38 \text{ mq.} = \text{€} . 162.994,00$$

A detrarre:

Costi di legittimazione € . 4.500,00

Costi di manutenzione € . 7.000,00

€ . 162.994,00 – € . 11.500,00 € **€ . 151.494,00**



Si precisa che per valutare con esattezza i costi di legittimazione e di manutenzione straordinaria si dovrebbe predisporre un “progetto di sanatoria” e un “progetto di manutenzione straordinaria”.

Inoltre tali progetti andrebbero concordati per quanto riguarda gli abusi e le tipologie d'intervento della M.S. (manutenzione straordinaria) con l'Amministrazione Comunale.

Si dovrebbe inoltre predisporre un computo-metrico estimativo dei lavori da effettuare.

In assenza di tali progetti i costi indicati ai fini della stima sono da intendere come costi su basi parametriche e quindi puramente indicativi e approssimati.

Ciò è giustificato dal fatto che in questa fase l'entità di questi costi non incide in maniera determinante sul valore del bene.

Sarà cura degli eventuali acquirenti verificare la congruità di questi costi presso gli Uffici Comunali. Comunque si ribadisce che l'indeterminazione di questi parametri viene anche considerata nel giudizio di stima e non si ritiene possa incidere in maniera significativa sul valore del bene.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 2442 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria I, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Raffaele Scacciani n. 50, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione

L'intero edificio sviluppa 3 più sottotetto piano, 3 più sottotetto piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2011.



ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista accesso unità immobiliare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,5 Km.
autostrada distante 8,5 Km.
autobus distante 800 metri
porto distante 4,5 Km.

buono
nella media
buono
al di sopra della media

tecnico incaricato: Marco Dominici

Pagina 38 di 122

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



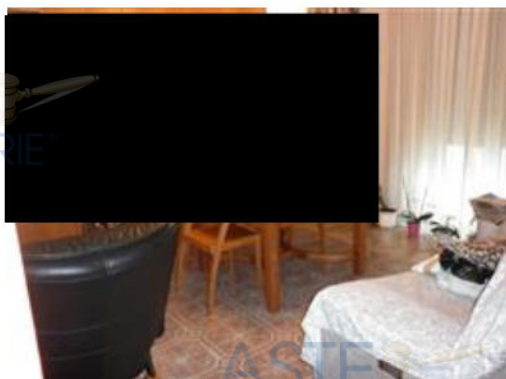
esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



vista soggiorno unità immobiliare



vista sala da pranzo unità immobiliare



vista cucinotto unità immobiliare



vista camera da letto



vista bagno unità immobiliare



vista camera da letto

tecnico incaricato: Marco Dominici

Pagina 39 di 122





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 | 122,82 | x | 100 % | = | 122,82 |
| balconi | 10,25 | x | 25 % | = | 2,56 |
| Totale: | 133,07 | | | | 125,38 |



planimetria unità immobiliare

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 125,38 x 1.300,00 = **162.994,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|--|-----------|
| costi per lavori di manutenzione straordinaria | -7.000,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Marco Dominici

Pagina 40 di 122



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 155.994,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 155.994,00

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 | 125,38 | 0,00 | 155.994,00 | 155.994,00 |
| | | | | 155.994,00 € | 155.994,00 € |



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 4.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 151.494,00

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

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 151.494,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 164/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PESARO Via Raffaele Scacciani 52, quartiere Pantano bassa, della superficie commerciale di **142,28** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare organizzata al piano secondo di un fabbricato sito in Pesaro in via Scacciani 52.

Il fabbricato che comprende altre due unità immobiliari al piano terra e al primo piano, è abbinato su un lato a un altro fabbricato comprendente un'unica unità immobiliare.

L'alloggio è dotato inoltre di un ampio sottotetto con altezza massima 2,25 m. e minime a 0,65 m. e 0,10 m.

L'alloggio non è dotato di autorimessa.

L'unità immobiliare è quindi parte di due fabbricati abbinati che si sviluppano per tre piani fuori terra più sottotetto (soffitta).

Ognuno dei fabbricati abbinati ha ingresso indipendente da via Scacciani ed è dotato di scoperto condominiale su tre lati dell'edificio.

Il fabbricato si trova inserito in una zona residenziale il cui impianto urbanistico risale agli anni 60/70.

L'edificazione è costituita da piccoli edifici di due/tre piani fuori terra comprendenti piccole unità immobiliari con ricca dotazione di verde e di spazi liberi.

Si tratta quindi di una zona residenziale costituita da piccoli edifici organizzati in piccoli condomini ben strutturata dal punto di vista urbanistico e dotata di tutti i servizi primari e secondari in zona tranquilla, poco trafficata, e con grandi spazi a verde (edilizia "rada").

La zona di insediamento è ubicata nella prima periferia della città di Pesaro e risulta ben collegata al centro città e agli altri quartieri periferici della città di Pesaro.

In particolare tramite la Via Belgioioso si collega con breve tratto alla zona cimitero e al grande parcheggio di San Decenzio; tramite la via Giolitti si collega agevolmente ai quartieri-satelliti della città di Pesaro e con la viabilità che conduce nell'entroterra.

Il fabbricato costruito nei primi anni settanta risulta nel complesso ben conservato sia internamente che esternamente, anche se attualmente sono necessari degli interventi di manutenzione straordinaria sulla copertura e sulle facciate dell'edificio.

L'unità immobiliare è così strutturata:

- Piano secondo

Tinello, angolo cottura, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere da



letto, due balconi, ampio sottotetto.

L'alloggio ha ingresso indipendente che supera il dislivello fino al secondo piano tramite una scala esterna ed una interna esclusiva. L'alloggio è dotato delle seguenti finiture:

L'alloggio è dotato delle seguenti finiture:

- pavimenti in ceramica;
- infissi in alluminio con vetro doppio;
- oscuramento con tapparelle in pvc;
- porte interne in legno tamburato con rivestimento in laminato plastico;
- battiscopa in legno;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in tubolari di acciaio;
- impianto di condizionamento non presente.

L'edificio è stato costruito nei primi anni settanta sulla base dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia n. 138 del 19/09/1969;
- Agibilità n. 296 del 03/10/1970;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1185 del 05/10/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1151 del 02/11/2009;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 270 del 28/04/2011;
- Denuncia di Inizio Attività n. 111 del 20/10/2011.

L'edificio presenta struttura in elevazione di tipo misto e solai in latero cemento.

La copertura è a falde inclinate con manto in tegole marsigliesi, i balconi e i cornicioni sono in cemento armato.

L'altezza dei locali escluse le controsoffittature è di metri 3,00 (vedi planimetrie catastali - allegato 5).

Il sottotetto ha altezza massima di 2,25 m e di altezze minime di 0,65 m e di 0,10 m.

Completa la dotazione impiantistica (compreso impianto di riscaldamento).

Impianti realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione. Classe energetica non disponibile.

Legittimità urbanistica e conformità catastale

Nel corso dei sopralluoghi sono state rilevate piccole modifiche dimensionali interne ed esterne.

Tali modifiche potrebbero richiedere in fase di compravendita la predisposizione di una pratica edilizia di sanatoria (pratica sanatoria di assestamento) il cui costo complessivo è stato preventivato, in questa fase, in € 3.500,00 (costi di legittimazione).

Tale somma andrà detratta dal valore del bene.

Le piantine denunciate al catasto corrispondono allo stato di fatto (**conformità catastale**).

Criteri di valutazione

Tra i criteri adottati a base del giudizio di stima si sottolineano i seguenti fattori:

Fattori positivi:

- impianto urbanistico a bassa densità (edilizia rada);
- buono stato di conservazione generale;



- ottima posizione nel contesto urbano.

Fattori negativi:

- necessità di manutenzione straordinaria (copertura e facciate);
- edificio costruito nei primi anni settanta;
- edificio costruito secondo la normativa dell'epoca e quindi non rispondente in tutto ai moderni criteri costruttivi (antisismica).

Per quanto riguarda i costi per i lavori di manutenzione straordinaria (copertura e facciate), sulla base degli elementi attualmente a disposizione, questi vengono valutati su basi puramente parametriche in € 7.000,00.

Tale costo viene detratto dal valore di stima.

Valutazione del bene:

La stima viene effettuata sulla base del valore di mercato prendendo come comparativi le numerose transazioni di alloggi avvenute nella zona.

Il valore unitario di mercato tenuto conto delle caratteristiche dell'alloggio può essere stimato in 1.300,00 €/mq. (vedi osservatorio immobiliare - allegato 13).

Valore del bene

1.300,00 €/mq. x 142,28 mq. = € 184.964,00

A detrarre:

Costi di legittimazione € 3.500,00

Costi di manutenzione € 7.000,00

€ 184.964,00 – € 10.500,00 = € **174.464,00**

Si precisa che per valutare con esattezza i costi di legittimazione e di manutenzione straordinaria si dovrebbe predisporre un "progetto di sanatoria" e un "progetto di manutenzione straordinaria".

Inoltre tali progetti andrebbero concordati per quanto riguarda gli abusi e le tipologie d'intervento della M.S. (manutenzione straordinaria) con l'Amministrazione Comunale.

Si dovrebbe inoltre predisporre un computo-metrico estimativo dei lavori da effettuare.

In assenza di tali progetti i costi indicati ai fini della stima sono da intendere come costi su basi parametriche e quindi puramente indicativi e approssimati.

Ciò è giustificato dal fatto che in questa fase l'entità di questi costi non incide in maniera determinante sul valore del bene.

Sarà cura degli eventuali acquirenti verificare la congruità di questi costi presso gli Uffici Comunali. Comunque si ribadisce che l'indeterminazione di questi parametri viene anche considerata nel giudizio di stima e non si ritiene possa incidere in maniera significativa sul valore del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e terzo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 2442 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Raffale Scacciani n. 52, piano: terra, secondo e terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione

L'intero edificio sviluppa 3 più sottotetto piano, 3 più sottotetto piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 142,28 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 174.464,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 174.464,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 20/06/2025 |

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 07/01/1982 a firma di Notaio Zaccarelli, iscritta il 08/01/1982 a Pesaro ai nn. Rg. 164 - Rp. 26, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £. 54.000.000.

Importo capitale: £. 30.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/01/2017 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 21/2017 di repertorio, iscritta il 26/01/2017 a Pesaro ai nn. Rg. 809 - Rp. 121, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 620.000,00.

Importo capitale: € 516.669,66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2086 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a Pesaro ai nn. Rg. 13431 - Rp. 9524, a favore di *** DATO OSCURATO ***



, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **138**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato per c.a. di due alloggi, da erigere in Pesaro, rione Pantano, Via Scacciani, su area distinta in catasto al F. 40 Mapp. 2442, con previsione di abbinamento ad altro fabbricato da costruire in futuro., presentata il 15/02/1969 con il n. 4529 di protocollo, rilasciata il 19/09/1969 con il n. 138 di protocollo, agibilità del 03/10/1970 con il n. 296 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **1185** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione di locale al piano terra in via Raffaele Scacciani, 48, presentata il 05/10/2005 con il n. 1286/2005 di protocollo

Modifiche interne al locale al piano terra ad uso officina. Completamento dei lavori di cui alla D.I.A. n. 1185 del 05/10/2005 (precedente riferimento 2005/1811) in Via Raffaele Scacciani, 48 N. **1151** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 02/11/2009 con il n. 2009/1631 di protocollo

S.C.I.A. N. **270** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento dei lavori di cui alla D.I.A. n. 1185 del 05/10/2005 consistente in opere di finitura. 1^ variante alla Denuncia Inizio Attività n. 1151 del 02/11/2009 (precedenti riferimenti; 2005/1811 - 2009/1631) in Via Raffaele Scacciani, 48., presentata il 28/04/2011 con il n. 2011/725 di protocollo, rilasciata il 28/04/2011 con il n. 270 di protocollo

D.I.A. N. **111** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di



completamento dei lavori di cui alla D.I.A. n. 1185 del 05/10/2005 consistente in opere di finitura. 2^ variante (precedenti riferimenti: 2005/1811-2009/1631-2011/725) in Via Raffaele Scacciani, 48, presentata il 20/10/2011 con il n. 2011/1999 di protocollo, rilasciata il 20/10/2011 con il n. 111 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B 3.0 R3.
la zona è soggetta a P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico). La zona è quindi soggetta a vincoli vari all'edificazione (vedi Norme Tecniche di Attuazione presso gli Uffici dell'Urbanistica del Comune di Pesaro.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole modifiche dimensionali interne ed esterne
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia di sanatoria (pratica sanatoria di assestamento): €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

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

BENI IN PESARO VIA RAFFAELE SCACCIANI 52, QUARTIERE PANTANO BASSA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PESARO Via Raffaele Scacciani 52, quartiere Pantano bassa, della superficie commerciale di **142,28** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare organizzata al piano secondo di un fabbricato sito in Pesaro in via Scacciani 52.

Il fabbricato che comprende altre due unità immobiliari al piano terra e al primo piano, è abbinato su un lato a un altro fabbricato comprendente un'unica unità immobiliare.

L'alloggio è dotato inoltre di un ampio sottotetto con altezza massima 2,25 m. e minime a 0,65 m. e 0,10 m.

L'alloggio non è dotato di autorimessa.

L'unità immobiliare è quindi parte di due fabbricati abbinati che si sviluppano per tre piani fuori terra più sottotetto (soffitta).

Ognuno dei fabbricati abbinati ha ingresso indipendente da via Scacciani ed è dotato di scoperto condominiale su tre lati dell'edificio.

Il fabbricato si trova inserito in una zona residenziale il cui impianto urbanistico risale agli anni 60/70.

L'edificazione è costituita da piccoli edifici di due/tre piani fuori terra comprendenti piccole unità immobiliari con ricca dotazione di verde e di spazi liberi.

Si tratta quindi di una zona residenziale costituita da piccoli edifici organizzati in piccoli condomini ben strutturata dal punto di vista urbanistico e dotata di tutti i servizi primari e secondari in zona tranquilla, poco trafficata, e con grandi spazi a verde (edilizia "rada").

La zona di insediamento è ubicata nella prima periferia della città di Pesaro e risulta ben collegata al centro città e agli altri quartieri periferici della città di Pesaro.

In particolare tramite la Via Belgioioso si collega con breve tratto alla zona cimitero e al grande parcheggio di San Decenzio; tramite la via Giolitti si collega agevolmente ai quartieri-satelliti della città di Pesaro e con la viabilità che conduce nell'entroterra.

Il fabbricato costruito nei primi anni settanta risulta nel complesso ben conservato sia internamente che esternamente, anche se attualmente sono necessari degli interventi di manutenzione straordinaria sulla copertura e sulle facciate dell'edificio.

L'unità immobiliare è così strutturata:

- Piano secondo

Tinello, angolo cottura, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere da letto, due balconi, ampio sottotetto.

L'alloggio ha ingresso indipendente che supera il dislivello fino al secondo piano tramite una scala esterna ed una interna esclusive. L'alloggio è dotato delle seguenti finiture:

L'alloggio è dotato delle seguenti finiture:

- pavimenti in ceramica;
- infissi in alluminio con vetro doppio;
- oscuramento con tapparelle in pvc;
- porte interne in legno tamburato con rivestimento in laminato plastico;
- battiscopa in legno;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in tubolari di acciaio;
- impianto di condizionamento non presente.

L'edificio è stato costruito nei primi anni settanta sulla base dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia n. 138 del 19/09/1969;
- Agibilità n. 296 del 03/10/1970;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1185 del 05/10/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1151 del 02/11/2009;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 270 del 28/04/2011;



- Denuncia di Inizio Attività n. 111 del 20/10/2011.



L'edificio presenta struttura in elevazione di tipo misto e solai in latero cemento.

La copertura è a falde inclinate con manto in tegole marsigliesi, i balconi e i cornicioni sono in cemento armato.

L'altezza dei locali escluse le controsoffittature è di metri 3,00 (vedi planimetrie catastali - allegato 5).

Il sottotetto ha altezza massima di 2,25 m e di altezze minime di 0,65 m e di 0,10 m.

Completa la dotazione impiantistica (compreso impianto di riscaldamento).

Impianti realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione. Classe energetica non disponibile.

Legittimità urbanistica e conformità catastale

Nel corso dei sopralluoghi sono state rilevate piccole modifiche dimensionali interne ed esterne.

Tali modifiche potrebbero richiedere in fase di compravendita la predisposizione di una pratica edilizia di sanatoria (pratica sanatoria di assestamento) il cui costo complessivo è stato preventivato, in questa fase, in € 3.500,00 (costi di legittimazione).

Tale somma andrà detratta dal valore del bene.

Le piantine denunciate al catasto corrispondono allo stato di fatto (**conformità catastale**).

Criteri di valutazione

Tra i criteri adottati a base del giudizio di stima si sottolineano i seguenti fattori:

Fattori positivi:

- impianto urbanistico a bassa densità (edilizia rada);
- buono stato di conservazione generale;
- ottima posizione nel contesto urbano.

Fattori negativi:

- necessità di manutenzione straordinaria (copertura e facciate);
- edificio costruito nei primi anni settanta;
- edificio costruito secondo la normativa dell'epoca e quindi non rispondente in tutto ai moderni criteri costruttivi (antisismica).

Per quanto riguarda i costi per i lavori di manutenzione straordinaria (copertura e facciate), sulla base degli elementi attualmente a disposizione, questi vengono valutati su basi puramente parametriche in € 7.000,00.

Tale costo viene detratto dal valore di stima.

Valutazione del bene:

La stima viene effettuata sulla base del valore di mercato prendendo come comparativi le numerose transazioni di alloggi avvenute nella zona.

Il valore unitario di mercato tenuto conto delle caratteristiche dell'alloggio può essere stimato in 1.300,00 €/mq. (vedi osservatorio immobiliare - allegato 13).

Valore del bene

1.300,00 €/mq. x 142,28 mq. = €. 184.964,00

A detrarre:

Costi di legittimazione €. 3.500,00



Costi di manutenzione €. 7.000,00

€. 184.964,00 – €. 10.500,00 € **€. 174.464,00**

Si precisa che per valutare con esattezza i costi di legittimazione e di manutenzione straordinaria si dovrebbe predisporre un “progetto di sanatoria” e un “progetto di manutenzione straordinaria”.

Inoltre tali progetti andrebbero concordati per quanto riguarda gli abusi e le tipologie d'intervento della M.S. (manutenzione straordinaria) con l'Amministrazione Comunale.

Si dovrebbe inoltre predisporre un computo-metrico estimativo dei lavori da effettuare.

In assenza di tali progetti i costi indicati ai fini della stima sono da intendere come costi su basi parametriche e quindi puramente indicativi e approssimati.

Ciò è giustificato dal fatto che in questa fase l'entità di questi costi non incide in maniera determinante sul valore del bene.

Sarà cura degli eventuali acquirenti verificare la congruità di questi costi presso gli Uffici Comunali. Comunque si ribadisce che l'indeterminazione di questi parametri viene anche considerata nel giudizio di stima e non si ritiene possa incidere in maniera significativa sul valore del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e terzo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 2442 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Raffale Scacciani n. 52, piano: terra, secondo e terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione

L'intero edificio sviluppa 3 più sottotetto piano, 3 più sottotetto piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2011.



vista esterna fabbricato



vista esterna fabbricato



vista esterna fabbricato



vista esterna fabbricato



ASTE
GIUDIZIARIE®

vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,5 Km.
autostrada distante 8,5 Km.
autobus distante 800 metri
porto distante 4,5 Km.

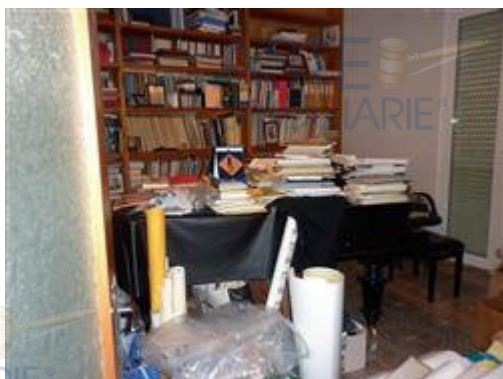


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



vista soggiorno unità immobiliare



vista sala da pranzo unità immobiliare

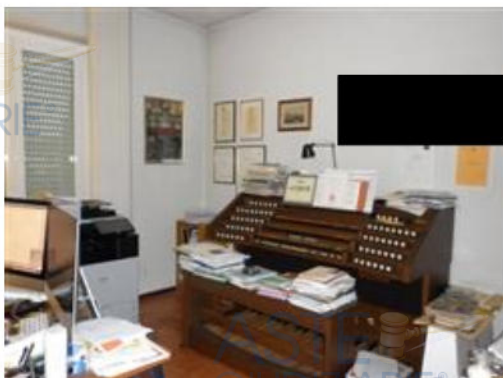
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

vista camera unità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

vista bagno unità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

vista seconda camera unità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

vista sottotetto unità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 | 125,74 | x | 100 % | = | 125,74 |
| soffitta | 50,55 | x | 30 % | = | 15,17 |
| ballatoio | 5,50 | x | 25 % | = | 1,38 |
| Totale: | 181,79 | | | | 142,28 |

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



vista planimetria unità immobiliare

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 142,28 x 1.300,00 = **184.964,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|--|-----------|
| costi per lavori di manutenzione straordinaria | -7.000,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **177.964,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **177.964,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

tecnico incaricato: Marco Dominici

Pagina 53 di 122



| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 142,28 | 0,00 | 177.964,00 | 177.964,00 |
| | | | | 177.964,00 € | 177.964,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 3.500,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 174.464,00****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

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 174.464,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 164/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a PESARO Via Domenico Cimarosa 52, quartiere Miralfiore, della superficie commerciale di **110,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), in regime di comunione dei beni con la signora Fortini Gabriella.

Trattasi di unità immobiliare organizzata al piano quarto di un fabbricato sito in Pesaro in via Miralfiore 52.

Il fabbricato comprende nel complesso quindici unità immobiliari e si erge per cinque piani fuori terra (riferimento urbanistico sub comparto B del P.P.A. N° 2).

L'alloggio è dotato di due ampi balconi.

Al piano terra sono ubicate le autorimesse.

L'alloggio è dotato di ampia e agevole autorimessa.

Molto ampia la dotazione di parcheggi esterni.

L'unità immobiliare è quindi parte di un fabbricato (E) appartenente al sub comparto B del PPA N°2.

L'ingresso alle strade interne della lottizzazione avviene da via Cimarosa.

Il fabbricato si trova inserito in una zona residenziale il cui impianto urbanistico risale agli ultimi anni 90 (concessione del 1998).

La lottizzazione nasce negli ultimi anni '90 insieme al parco del Miralfiore.

L'edificazione è costituita da edifici isolati di cinque piani fuori terra comprendenti unità immobiliari di media dimensione con ricca dotazione di verde e di spazi liberi.

Si tratta quindi di una zona residenziale costituita da edifici organizzati in piccoli condomini ben strutturata dal punto di vista urbanistico e dotata di tutti i servizi primari e secondari in zona tranquilla, poco trafficata, e con grandi spazi a verde (edilizia "rada").

La zona di insediamento è ubicata nella prima periferia della città di Pesaro in adiacenza al parco Miralfiore e risulta ben collegata al centro città e agli altri quartieri periferici della città di Pesaro.

Il fabbricato costruito alla fine degli anni 90 (1998), risulta nel complesso ottimamente conservato sia internamente che esternamente, anche se attualmente si rende necessario un intervento di manutenzione ordinaria (tinteggiatura interna).

L'unità immobiliare è così strutturata:

- Piano quarto

Soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, disimpegno, due balconi. L'alloggio è dotato di autorimessa spaziosa e ben accessibile al piano terra.

L'alloggio è dotato delle seguenti finiture:

- pavimenti: parquet zona giorno e notte, ceramica nei bagni
- infissi: legno con vetro doppio
- oscuramento: scuroni in legno
- porte interne: tamburate con rivestimento in legno, laccate
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in tubolari di acciaio
- impianto di condizionamento

L'edificio è stato costruito negli ultimi anni '90 sulla base dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione iniziale n° 462 del 9 novembre 1995
- Variante n° 231 del 05/06/1997
- Variante n° 487 del 08/10/1998
- Abitabilità n° 10 del 31/10/2007

L'edificio presenta struttura in elevazione in c.a. e solai in latero cemento.

La copertura è a falde inclinate con manto in cotto, i balconi e i cornicioni sono in cemento armato.

Il paramento esterno delle tamponature è realizzato in mattone pieno (tipo a mano) e lavorato a vista.

L'altezza dei locali è di metri 2,70 (vedi planimetrie catastali - allegato 5).

L'autorimessa presenta altezza di m 2,5.

Completa la dotazione impiantistica (compreso impianto di riscaldamento).

Impianti realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione. Classe energetica non disponibile.

Legittimità urbanistica e conformità catastale

Nel corso dei sopralluoghi sono state riscontrate piccole modifiche dimensionali interne rientranti comunque nei limiti della tolleranza del 2%.

Tali modifiche potrebbero richiedere comunque in fase di futura compravendita la predisposizione di una pratica edilizia di sanatoria (pratica sanatoria di assestamento) il cui costo complessivo è stato preventivato in questa fase in € 2000,00 (costi di legittimazione per pratica edilizia).

Tale somma andrà detratta dal valore del bene.

Le piantine denunciate al catasto corrispondono allo stato di fatto (**conformità catastale**).

Criteri di valutazione

Tra i criteri adottati a base del giudizio di stima si sottolineano i seguenti fattori:

Fattori positivi:

- impianto urbanistico a bassa densità (edilizia rada);
- ottimo stato di conservazione generale;
- ottima posizione nel contesto urbano, in adiacenza al parco Miralfiore.

Fattori negativi:

- necessità di manutenzione ordinaria (tinteggiatura degli interni)



- edificio costruito alla fine degli anni '90



Per quanto riguarda i costi di manutenzione ordinaria, sulla base degli elementi attualmente a disposizione, questi vengono valutati su basi puramente parametriche in € 5.000,00.

Tale costo, assieme a quello di legittimazione, viene detratto dal valore di stima (in totale € 7.000,00).

Valutazione del bene:

La stima viene effettuata sulla base del valore di mercato prendendo come comparativi le numerose compravendite di alloggi avvenute nella zona.

Il valore unitario di mercato, tenuto conto delle caratteristiche dell'alloggio può essere stimato in:

$$3.200,00 \text{ €/mq} \times 0,82 = 2.624,00 \text{ €/mq.}$$

3.200,00 €/mq. nuova cantieristica (vedi osservatorio immobiliare - allegato 14)

0,82 coefficiente di vetustà (tratto da "Manuale di estimo" Rebasti - Marietti)

Valore del bene:

$$110,32 \text{ mq.} \times 2.624,00 \text{ €/mq.} = \text{€} . 289.479,68$$

A detrarre:

costi di legittimazione: € . 2.000,00

costi di manutenzione ordinaria: € . 5.000,00

valore del bene:

$$\text{€} . 289.479,68 - \text{€} . 7000 = \text{€} . 282.479,68$$

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1418 sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Domenico Cimarosa n. 52, piano: quarto, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
- foglio 27 particella 1418 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 74,83 Euro, indirizzo catastale: Via Domenico Cimarosa n. 52, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

L'intero edificio sviluppa cinque piano, cinque piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 110,32 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € . 282.479,68 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si | € . 282.479,68 |



trova:



Data di conclusione della relazione:

20/06/2025

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 17/01/2017 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 21/2017 di repertorio, iscritta il 26/01/2017 a Pesaro ai nn. Rg. 809 - Rp. 121, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 620.000,00.

Importo capitale: €. 516.669,66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2086 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a Pesaro ai nn. Rg. 13431 - Rp. 9524, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in regime di comunione dei beni con la signora Fortini Gabriella, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2007), con atto stipulato il 30/03/2007 a firma di Notaio Ragazzini Luigi ai nn. 161084/11876 di repertorio, registrato il 24/04/2007 a Pesaro ai nn. Rg. 6489 - Rp. 3796, trascritto il 24/04/2007 a Pesaro ai nn. Rg. 6489 - Rp. 3796

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **462**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione (fabbricato E), presentata il 09/11/1995 con il n. 462 di protocollo, rilasciata il 22/12/1995 con il n. 2356 di protocollo, agibilità del 31/10/2007 con il n. 166/95 di protocollo

Concessione edilizia N. **231**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione, fabbricato E - 1^ variante alla concessione n. 462 del 09/11/95 consistente in modifiche interne, prospettiche e planivolumetriche., presentata il 05/06/1997 con il n. 231 di protocollo, rilasciata il 29/07/1997 con il n. 5945 di protocollo

Concessione edilizia N. **487**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di fabbricato di 5 piani fuori terra, costituito da 4 appartamenti ai piani 1°, 2°, 3° e 3 appartamenti al piano 4°, più un piano terra destinato ad autorimessa., presentata il 04/10/1998 con il n. 487 di protocollo, rilasciata il 23/10/1998

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B - R3 - ri

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole modifiche dimensionali interne (pratica sanatoria di assestamento).

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia di sanatoria (pratica sanatoria di assestamento): €2.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN PESARO VIA DOMENICO CIMAROSA 52, QUARTIERE MIRALFIORE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PESARO Via Domenico Cimarosa 52, quartiere Miralfiore, della superficie commerciale di **110,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), in regime di comunione dei beni con la signora Fortini Gabriella.

Trattasi di unità immobiliare organizzata al piano quarto di un fabbricato sito in Pesaro in via Miralfiore 52.

Il fabbricato comprende nel complesso quindici unità immobiliari e si erge per cinque piani fuori terra (riferimento urbanistico sub comparto B del P.P.A. N° 2).

L'alloggio è dotato di due ampi balconi.

Al piano terra sono ubicate le autorimesse.

L'alloggio è dotato di ampia e agevole autorimessa.

Molto ampia la dotazione di parcheggi esterni.

L'unità immobiliare è quindi parte di un fabbricato (E) appartenente al sub comparto B del PPA N°2.

L'ingresso alle strade interne della lottizzazione avviene da via Cimarosa.

Il fabbricato si trova inserito in una zona residenziale il cui impianto urbanistico risale agli ultimi anni 90 (concessione del 1998).

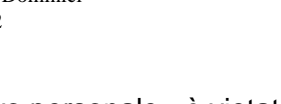
La lottizzazione nasce negli ultimi anni '90 insieme al parco del Miralfiore.

L'edificazione è costituita da edifici isolati di cinque piani fuori terra comprendenti unità immobiliari di media dimensione con ricca dotazione di verde e di spazi liberi.

Si tratta quindi di una zona residenziale costituita da edifici organizzati in piccoli condomini ben strutturata dal punto di vista urbanistico e dotata di tutti i servizi primari e secondari in zona tranquilla, poco trafficata, e con grandi spazi a verde (edilizia "rada").

La zona di insediamento è ubicata nella prima periferia della città di Pesaro in adiacenza al parco Miralfiore e risulta ben collegata al centro città e agli altri quartieri periferici della città di Pesaro.

Il fabbricato costruito alla fine degli anni 90 (1998), risulta nel complesso ottimamente conservato sia internamente che esternamente, anche se attualmente si rende necessario un



intervento di manutenzione ordinaria (tinteggiatura interna).

L'unità immobiliare è così strutturata:

- Piano quarto

Soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, disimpegno, due balconi. L'alloggio è dotato di autorimessa spaziosa e ben accessibile al piano terra.

L'alloggio è dotato delle seguenti finiture:

- pavimenti: parquet zona giorno e notte, ceramica nei bagni
- infissi: legno con vetro doppio
- oscuramento: scuroni in legno
- porte interne: tamburate con rivestimento in legno, laccate
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in tubolari di acciaio
- impianto di condizionamento

L'edificio è stato costruito negli ultimi anni '90 sulla base dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione iniziale n° 462 del 9 novembre 1995
- Variante n° 231 del 05/06/1997
- Variante n° 487 del 08/10/1998
- Abitabilità n° 10 del 31/10/2007

L'edificio presenta struttura in elevazione in c.a. e solai in latero cemento.

La copertura è a falde inclinate con manto in cotto, i balconi e i cornicioni sono in cemento armato.

Il paramento esterno delle tamponature è realizzato in mattone pieno (tipo a mano) e lavorato a vista.

L'altezza dei locali è di metri 2,70 (vedi planimetrie catastali - allegato 5).

L'autorimessa presenta altezza di m 2,5.

Completa la dotazione impiantistica (compreso impianto di riscaldamento).

Impianti realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione. Classe energetica non disponibile.

Legittimità urbanistica e conformità catastale

Nel corso dei sopralluoghi sono state riscontrate piccole modifiche dimensionali interne rientranti comunque nei limiti della tolleranza del 2%.

Tali modifiche potrebbero richiedere comunque in fase di futura compravendita la predisposizione di una pratica edilizia di sanatoria (pratica sanatoria di assestamento) il cui costo complessivo è stato preventivato in questa fase in € 2000,00 (costi di legittimazione per pratica edilizia).

Tale somma andrà detratta dal valore del bene.

Le piantine denunciate al catasto corrispondono allo stato di fatto (**conformità catastale**).

Criteri di valutazione

Tra i criteri adottati a base del giudizio di stima si sottolineano i seguenti fattori:

Fattori positivi:



- impianto urbanistico a bassa densità (edilizia rada);
- ottimo stato di conservazione generale;
- ottima posizione nel contesto urbano, in adiacenza al parco Miralfiore.

Fattori negativi:

- necessità di manutenzione ordinaria (tinteggiatura degli interni)
- edificio costruito alla fine degli anni '90

Per quanto riguarda i costi di manutenzione ordinaria, sulla base degli elementi attualmente a disposizione, questi vengono valutati su basi puramente parametriche in € 5.000,00.

Tale costo, assieme a quello di legittimazione, viene detratto dal valore di stima (in totale € 7.000,00).

Valutazione del bene:

La stima viene effettuata sulla base del valore di mercato prendendo come comparativi le numerose compravendite di alloggi avvenute nella zona.

Il valore unitario di mercato, tenuto conto delle caratteristiche dell'alloggio può essere stimato in:

$3.200,00 \text{ €/mq} \times 0,82 = 2.624,00 \text{ €/mq}$.

3.200,00 €/mq. nuova cantieristica (vedi osservatorio immobiliare - allegato 14)

0,82 coefficiente di vetustà (tratto da "Manuale di estimo" Rebasti - Marietti)

Valore del bene:

$110,32 \text{ mq} \times 2.624,00 \text{ €/mq} = \text{€} 289.479,68$

A detrarre:

costi di legittimazione: € 2.000,00

costi di manutenzione ordinaria: € 5.000,00

valore del bene:

$\text{€} 289.479,68 - \text{€} 7.000 = \text{€} 282.479,68$

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1418 sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Domenico Cimarosa n. 52, piano: quarto, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
- foglio 27 particella 1418 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 74,83 Euro, indirizzo catastale: Via Domenico Cimarosa n. 52, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

L'intero edificio sviluppa cinque piano, cinque piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale

al di sopra della media
al di sopra della media
ottimo
ottimo
ottimo

tecnico incaricato: Marco Dominici

Pagina 63 di 122

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



centro sportivo
cinema
farmacie
municipio
musei
ospedale
negozi al dettaglio
spazi verde
scuola media inferiore
scuola media superiore
polizia
vigili del fuoco
teatro



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 Km.
porto distante 3,4 Km.
autostrada distante 6,3 Km.
autobus distante 50 metri

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



vista soggiorno unità immobiliare



vista soggiorno unità immobiliare



ASTE
GIUDIZIARIE®

vista w.c. unità immobiliare



vista bagno unità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

vista camera unità immobiliare



vista camera unità immobiliare

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 | 93,98 | x | 100 % | = | 93,98 |
| balconi | 19,84 | x | 30 % | = | 5,95 |
| garage | 20,77 | x | 50 % | = | 10,39 |
| Totale: | 134,59 | | | | 110,32 |



planimetria catastale F. 27 Part. 1418 Sub. 29



planimetria catastale F. 27 Part. 1418 Sub. 8

VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Marco Dominici

Pagina 65 di 122



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,32 x 2.624,00 = **289.479,68**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|--|-----------|
| costi per lavori di manutenzione straordinaria | -5.000,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 284.479,68**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 284.479,68**

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 | 110,32 | 0,00 | 284.479,68 | 284.479,68 |
| | | | | 284.479,68 € | 284.479,68 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 282.479,68**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 282.479,68**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 164/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a PESARO Via Vincenzo Rossi 33, quartiere Pantano bassa, della superficie commerciale di **87,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), in regime di comunione dei beni con la signora Fortini Gabriella.

Trattasi di unità immobiliare organizzata al piano primo di un fabbricato sito in Pesaro in via Rossi n°33.

Il fabbricato comprende nel complesso trentasei unità immobiliari e si erge per quattro piani fuori terra più due piani interrati (riferimento urbanistico 4 della Concessione Convenzionata N° 87).

Sita in via Mancini – Via Manara – Via Rossi

L'alloggio è dotato di ampia veranda con affaccio sulla corte interna.

Ai piani interrati sono ubicate le autorimesse.

L'alloggio è dotato di ampia e agevole autorimessa; facilmente fruibili gli spazi di accesso e di manovra.

L'unità immobiliare è quindi parte di un fabbricato multipiano “in linea” comprendente due vani scala.

L'ingresso alle autorimesse avviene da via Mancini. I percorsi pedonali si collegano alle vie Rossi e Via Manara.

Il fabbricato è ubicato in zona “semicentrale” della città di Pesaro.

Il quartiere di Pantano bassa in particolare si sviluppa intorno alla prima espansione ottocentesca al di fuori del circuito murario che racchiude la città antica.

La zona è caratterizzata da edifici bassi (due/tre piani) in parte di origine 800/900, in parte di edifici realizzati nel primo dopoguerra. Si tratta comunque di una zona residenziale ben strutturata dal punto di vista urbanistico dotata di tutti i servizi primari e secondari in zona tranquilla, poco trafficata a pochi minuti dal centro storico. La zona risulta inoltre ben collegata al centro città e agli altri quartieri periferici della città di Pesaro.

Il fabbricato costruito nel primo decennio del 2000 (fine lavori 12/06/2007), risulta nel complesso ottimamente conservato sia internamente che esternamente.

L'unità immobiliare è così strutturata:

- Piano primo

Soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale, ripostiglio, bagno, balcone. L'alloggio è inoltre dotato di autorimessa al primo piano interrato.

All'alloggio si sale con ampia e agevole scala interna e mediante collegamento

meccanizzato.

L'alloggio è dotato delle seguenti finiture:

- pavimenti: parquet in zona giorno e notte, ceramica nei bagni.
- infissi: alluminio con vetro doppio.
- oscuramento: serrande in p.v.c.
- porte interne: tamburate in legno, laccate.
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in tubolari di acciaio.
- impianto di condizionamento con split a vista.

L'edificio è stato costruito negli anni 2005/2007 sulla base dei seguenti atti amministrativi:

- Permesso di costruire iniziale n° 197 del 5 luglio 2005
- Prima variante n° 173 del 17 maggio 2007
- Seconda variante DIA n° 496 del 7 giugno 2007
- Abitabilità non presente

L'edificio presenta struttura in elevazione in c.a. e solai in latero cemento.

La copertura è di tipo piano, il balcone è in cemento armato.

Il paramento esterno delle tamponature è realizzato in laterizio con "parete ventilata".

L'altezza dei locali è di metri 2,70. (vedi allegato 5 - planimetrie catastali)

L'autorimessa presenta altezza di m 2,5. (vedi allegato 5 - planimetrie catastali)

Completa la dotazione impiantistica (compreso impianto di riscaldamento).

Impianti realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione. Classe energetica non disponibile.

Legittimità urbanistica e conformità catastale

Nel corso dei sopralluoghi sono state riscontrate piccole modifiche dimensionali interne rientranti comunque nei limiti della tolleranza del 2% e lo spostamento del tramezzo tra ripostiglio e letto di una quantità superiore al 2%. Tali modifiche potrebbero richiedere comunque in fase di futura compravendita la predisposizione di una pratica edilizia di sanatoria (pratica sanatoria di assestamento) il cui costo complessivo è stato preventivato in questa fase in € 3.000,00 (costi di legittimazione per pratica edilizia).

Tale somma andrà detratta dal valore del bene.

Le piantine denunciate al catasto corrispondono allo stato di fatto (**conformità catastale**)

Criteri di valutazione

Tra i criteri adottati a base del giudizio di stima si sottolineano i seguenti fattori:

Fattori positivi:

impianto urbanistico a media densità edilizia
ottimo stato di conservazione generale
ottima posizione nel contesto urbano, in prossimità del Centro Città

Fattori negativi:

Alloggio di piccolo taglio (due posti letto) con un solo bagno

Edificio costruito nei primi anni 2000

Alcuni problemi di infiltrazioni nell'interrato

Valutazione del bene:

La stima viene effettuata sulla base del valore di mercato prendendo come comparativi le numerose compravendite di alloggi avvenute nella zona.

Il valore unitario di mercato, tenuto conto delle caratteristiche dell'alloggio può essere stimato in:

$$3.000,00 \text{ €/mq} \times 0,84 = 2.520,00 \text{ €/mq}$$

3.000 €/mq nuova cantieristica (vedi allegato 14 - osservatorio immobiliare)

0,84 coefficiente di vetustà (manuale di estimo Rebasti - Marietti)

Valore del bene:

$$87,82 \text{ mq} \times 2.520,00 \text{ €/mq} = 221.306,40 \text{ €}$$

A detrarre:

costi di legittimazione: 3.000,00 €

valore finale del bene:

$$221.306,40 \text{ €} - 3.000,00 \text{ €} = \mathbf{218.306,40 \text{ €}}$$

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 5489 sub. 107 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Rossi n. 33, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: confina con il sub. 7 (parte comune) e il sub. 108
- foglio 40 particella 5489 sub. 78 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 64,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ettore Mancini n. snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: confina con il sub. 2 (spazio di manovra), sub. 3 (parte comune), con il sub. 7 e il sub. 94

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 87,82 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 218.306,40 |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si | €. 218.306,40 |



trova:



Data di conclusione della relazione:

20/06/2025

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 17/01/2017 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 21/2017 di repertorio, iscritta il 26/01/2017 a Pesaro ai nn. Rg. 809 - Rp. 121, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 620.000,00.

Importo capitale: €. 516.669,66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2086 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a Pesaro ai nn. Rg. 13431 - Rp. 9524, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 20,54

Ulteriori avvertenze:

Come da verbale del 24/03/2025, è stato incaricato l'Ing. Gambini per eseguire tutte le verifiche ed i sondaggi necessari alla redazione di un computo metrico, per esecuzione dei lavori necessari ad eliminare il problema dell'umidità da risalita dei piani terra.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in regime di comunione dei beni con la signora Fortini Gabriella, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/2007), con atto stipulato il 30/10/2007 a firma di Notaio Licini Cesare Mario ai nn. 32352/10312 di repertorio, registrato il 12/11/2007 a Pesaro ai nn. Rg. 18640 e Rp. 9711, trascritto il 12/11/2007 a Pesaro ai nn. Rg. 18640 e Rp. 9711

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 197 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale in area ricadente nel C.C. n. 87, per complessivi 36 appartamenti e vani accessori al piano interrato e sottotetto nonché realizzazione di autorimessa pluripiano interrata (in parte non pertinenziale), presentata il 28/04/2004 con il n. 105677 di protocollo, rilasciata il 05/07/2005 con il n. 197 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di costruire N. 173 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale in area ricadente nel C.C. n. 87, per complessivi 36 appartamenti e vani accessori al piano interrato e sottotetto nonché realizzazione di autorimessa pluripiano interrata (in parte non pertinenziale), presentata il 25/07/2006 con il n. 3479 di protocollo, rilasciata il 18/05/2007 con il n. 173 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di Inizio Attività N. 728, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale in area ricadente nel C.C. n. 87, per complessivi 36 appartamenti e vani accessori al piano interrato e sottotetto nonché realizzazione di autorimessa pluripiano interrata (in parte non pertinenziale), presentata il 07/06/2007 con il n. 1052/2007 di protocollo, rilasciata il 11/06/2007 con il n. 728 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B 2.25 - SUBSISTEMA R3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: spostamento del tramezzo tra ripostiglio e camera da letto.
Lievi modifiche dimensionali interne.
L'immobile risulta .
Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia di sanatoria (pratica sanatoria di assestamento): €.3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PESARO VIA VINCENZO ROSSI 33, QUARTIERE PANTANO BASSA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PESARO Via Vincenzo Rossi 33, quartiere Pantano bassa, della superficie commerciale di **87,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), in regime di comunione dei beni con la signora Fortini Gabriella.

Trattasi di unità immobiliare organizzata al piano primo di un fabbricato sito in Pesaro in via Rossi n°33.

Il fabbricato comprende nel complesso trentasei unità immobiliari e si erge per quattro piani fuori terra più due piani interrati (riferimento urbanistico 4 della Concessione Convenzionata N° 87).

Sita in via Mancini – Via Manara – Via Rossi

L'alloggio è dotato di ampia veranda con affaccio sulla corte interna.

Ai piani interrati sono ubicate le autorimesse.

L'alloggio è dotato di ampia e agevole autorimessa; facilmente fruibili gli spazi di accesso e di manovra.

L'unità immobiliare è quindi parte di un fabbricato multipiano “in linea” comprendente due vani scala.

L'ingresso alle autorimesse avviene da via Mancini. I percorsi pedonali si collegano alle vie Rossi e Via Manara.

Il fabbricato è ubicato in zona “semicentrale” della città di Pesaro.

Il quartiere di Pantano bassa in particolare si sviluppa intorno alla prima espansione ottocentesca al di fuori del circuito murario che racchiude la città antica.

La zona è caratterizzata da edifici bassi (due/tre piani) in parte di origine 800/900, in parte di edifici realizzati nel primo dopoguerra. Si tratta comunque di una zona residenziale ben strutturata dal punto di vista urbanistico dotata di tutti i servizi primari e secondari in zona tranquilla, poco trafficata a pochi minuti dal centro storico. La zona risulta inoltre ben collegata al centro città e agli altri quartieri periferici della città di Pesaro.

Il fabbricato costruito nel primo decennio del 2000 (fine lavori 12/06/2007), risulta nel complesso ottimamente conservato sia internamente che esternamente.

L'unità immobiliare è così strutturata:

- Piano primo

Soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale, ripostiglio, bagno, balcone. L'alloggio è inoltre dotato di autorimessa al primo piano interrato.

All'alloggio si sale con ampia e agevole scala interna e mediante collegamento meccanizzato.

L'alloggio è dotato delle seguenti finiture:

- pavimenti: parquet in zona giorno e notte, ceramica nei bagni.
- infissi: alluminio con vetro doppio.
- oscuramento: serrande in p.v.c.
- porte interne: tamburate in legno, laccate.
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in tubolari di acciaio.
- impianto di condizionamento con split a vista.

L'edificio è stato costruito negli anni 2005/2007 sulla base dei seguenti atti amministrativi:

- Permesso di costruire iniziale n° 197 del 5 luglio 2005
- Prima variante n° 173 del 17 maggio 2007
- Seconda variante DIA n° 496 del 7 giugno 2007
- Abitabilità non presente

L'edificio presenta struttura in elevazione in c.a. e solai in latero cemento.

La copertura è di tipo piano, il balcone è in cemento armato.

Il paramento esterno delle tamponature è realizzato in laterizio con "parete ventilata".

L'altezza dei locali è di metri 2,70. (vedi allegato 5 - planimetrie catastali)

L'autorimessa presenta altezza di m 2,5. (vedi allegato 5 - planimetrie catastali)

Completa la dotazione impiantistica (compreso impianto di riscaldamento).

Impianti realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione. Classe energetica non disponibile.

Legittimità urbanistica e conformità catastale

Nel corso dei sopralluoghi sono state riscontrate piccole modifiche dimensionali interne rientranti comunque nei limiti della tolleranza del 2% e lo spostamento del tramezzo tra ripostiglio e letto di una quantità superiore al 2%. Tali modifiche potrebbero richiedere comunque in fase di futura compravendita la predisposizione di una pratica edilizia di sanatoria (pratica sanatoria di assestamento) il cui costo complessivo è stato preventivato in questa fase in € 3.000,00 (costi di legittimazione per pratica edilizia).

Tale somma andrà detratta dal valore del bene.

Le piantine denunciate al catasto corrispondono allo stato di fatto (**conformità catastale**)



Criteri di valutazione

Tra i criteri adottati a base del giudizio di stima si sottolineano i seguenti fattori:

Fattori positivi:

impianto urbanistico a media densità edilizia

ottimo stato di conservazione generale

ottima posizione nel contesto urbano, in prossimità del Centro Città

Fattori negativi:

Alloggio di piccolo taglio (due posti letto) con un solo bagno

Edificio costruito nei primi anni 2000

Alcuni problemi di infiltrazioni nell'interrato

Valutazione del bene:

La stima viene effettuata sulla base del valore di mercato prendendo come comparativi le numerose compravendite di alloggi avvenute nella zona.

Il valore unitario di mercato, tenuto conto delle caratteristiche dell'alloggio può essere stimato in:

$3.000,00 \text{ €/mq} \times 0,84 = 2.520,00 \text{ €/mq}$

3.000 €/mq nuova caratteristica (vedi allegato 14 - osservatorio immobiliare)

0,84 coefficiente di vetustà (manuale di estimo Rebasti - Marietti)

Valore del bene:

$87,82 \text{ mq} \times 2.520,00 \text{ €/mq} = 221.306,40 \text{ €}$

A detrarre:

costi di legittimazione: 3.000,00 €

valore finale del bene:

$221.306,40 \text{ €} - 3000,00 \text{ €} = \mathbf{218.306,40 \text{ €}}$

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 5489 sub. 107 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Rossi n. 33, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: confina con il sub. 7 (parte comune) e il sub.108
- foglio 40 particella 5489 sub. 78 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 64,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ettore Mancini n. snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: confina con il sub. 2 (spazio di manovra), sub. 3 (parte comune), con il sub. 7 e il sub. 94

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2007.



ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato



vista esterna fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna fabbricato



vista esterna fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
farmacie

ASTE
GIUDIZIARIE®

ottimo ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★

tecnico incaricato: Marco Dominici

Pagina 75 di 122

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ospedale
supermercato
spazi verde
cinema

COLLEGAMENTI

autobus
autostrada
ferrovia
porto
tram



buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

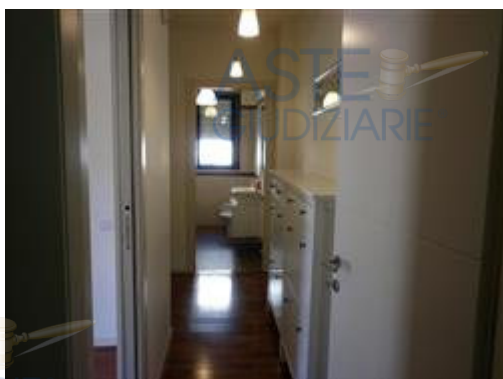
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



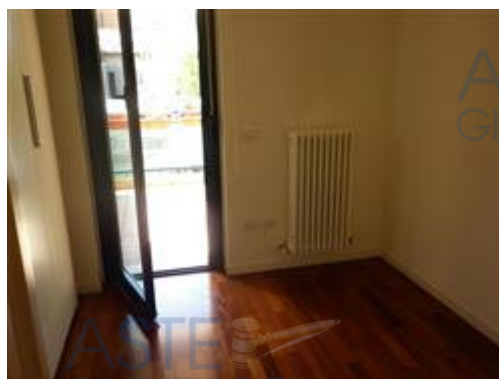
vista ingresso e cucina unità immobiliare



vista soggiorno unità immobiliare



vista disimpegno unità immobiliare



vista camera unità immobiliare





vista bagno unità immobiliare



vista camera unità immobiliare

CONSISTENZA:

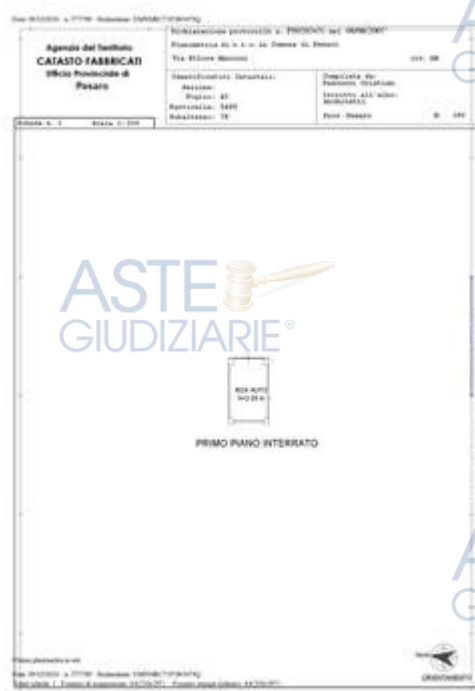
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| appartamento | 87,82 | x | 100 % | = | 87,82 |
| Totale: | 87,82 | | | | 87,82 |



planimetria appartamento



planimetria garage

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,82 x 3.000,00 = 263.460,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 263.460,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 263.460,00

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 | 87,82 | 0,00 | 263.460,00 | 263.460,00 |
| | | | | 263.460,00 € | 263.460,00 € |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione | | importo |
|------------------|------|--------------------|
| vetustà edificio | -16% | -42.153,60 |
| | | 42.153,60 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 218.306,40

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 218.306,40





TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 164/2024

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a PESARO Via Brigata Garibaldi snc, quartiere Villa Fastiggi, della superficie commerciale di **830,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un capannone artigianale di medie dimensioni (813 mq.) sito nella frazione di Villa Fastiggi della città di Pesaro.

Il capannone presenta in pianta una forma rettangolare allungata (52,00 metri x 13,70 metri) ed è abbinato lungo uno dei lati maggiori con un altro capannone di caratteristiche identiche.

Il capannone, oltre agli spazi per le lavorazioni è dotato al piano terra dei servizi per gli addetti e degli uffici per l'amministrazione.

Tali uffici, collegati con una scala interna, comprendono inoltre altri spazi per uffici al piano primo e un ampio deposito al piano interrato.

Abbiamo poi uno scoperto sul fronte strada e uno scoperto sugli altri due lati del fabbricato.

L'opificio è ubicato all'interno di una zona artigianale tra la Montelabbattese e la strada per Ginestreto.

Facile l'accessibilità e buono il collegamento con la viabilità principale.

Il fabbricato costruito nei primi anni '90 (concessione principale n° 295 del 15/09/1990), risulta nel complesso ben conservato anche se si ritengono necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria per alcune infiltrazioni nella zona uffici e per contenere il degrado dei calcestruzzi a vista.

Inoltre si rende necessaria una pulizia e uno sgombero dei residui delle lavorazioni sia all'interno che nello spazio scoperto.

L'edificio è stato costruito nei primi anni '90 sulla base dei seguenti atti amministrativi:

Concessione n° 295 del 15/09/1990;

Concessione n° 113 del 17/04/1993;

Abitabilità n° 10 del 19/09/2005, rilasciata per la metà di capannone rientrante nella particella 974 che comunica con l'altra metà di capannone rientrante nella particella 964, oggetto di stima, per la quale non risulta rilasciata l'abitabilità presso il Comune di Pesaro. Il costo relativo alla richiesta dell'abitabilità verrà detratto dal valore di stima.

L'edificio presenta struttura in c.a., in particolare le fondazioni e i pilastri sono stati costruiti "in opera" mentre le travi principali e i copponi di copertura sono costituiti da elementi prefabbricati.

La copertura è di tipo piana / ondulata.

Le tamponature sono in murature di laterizio.

L'altezza utile del capannone sotto le travi principali è di metri 5,50.

L'altezza degli uffici è di metri 2,80 / 3,18.

L'altezza del deposito al piano interrato è di metri 2,50.

Completa la dotazione impiantistica.

Impianti realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione.



Classe energetica non disponibile.

Legittimità urbanistica e conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo è stata evidenziata una diversa distribuzione degli spazi all'interno degli uffici.

Più in particolare è stata adottata una diversa compartimentazione con pannelli prefabbricati.

Non esiste quindi conformità urbanistica né catastale.

Nel caso di una futura compravendita si renderà necessaria la predisposizione di una pratica edilizia di sanatoria il cui costo compresa la sanzione è stato previsto in € 3.500,00.

Sarà necessaria inoltre una denuncia di variazione in Catasto per un costo preventivato di € 400,00.

infine si renderà necessaria la richiesta dell'abitabilità per un costo preventivato di €, 1.000,00.

Tali costi insieme al costo per l'intervento di sgombrò/pulizie nonché per la manutenzione ordinaria andrà detratto dal valore di stima.

I costi da detrarre in totale vengono quantificati secondo il prospetto seguente:

- Costi di legittimazione € 3.500,00
- Costi per accatastamento € 400,00
- Costi di abitabilità € 1.000,00
- Costi per pulizie/sgombrò e manutenzione € 9.000,00

Per un totale di € 13.900,00 di costi in detrazione.

Si precisa che per valutare esattamente questi costi sarebbe necessario un "progetto di sanatoria" e un "progetto di manutenzione ordinaria" con relativi computi metrici estimativi dei lavori previsti.

In mancanza di tali progetti e della relativa stima dei lavori, si precisa che tali costi sono stati valutati su basi parametriche e nell'ipotesi di lavori da effettuare "in economia" sarà cura di un eventuale compratore verificare la congruità di questi costi sulla base dei lavori che si ritiene opportuno effettuare.

Si precisa in ogni caso che l'indeterminazione di questi parametri è stata anche considerata nel giudizio di stima e non si ritiene possa incidere in maniera significativa e determinante sul valore del bene.

Valutazione del bene

La stima viene effettuata sulla base del valore di mercato prendendo come comparativi le numerose compravendite di laboratori artigianali avvenute nella zona o in zone limitrofe.

Il valore unitario di mercato, tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle tecniche costruttive adottate e dei materiali impiegati, nonché dello stato di comparazione può essere stimato in €/mq 500,00

Il valore del bene sarà dato quindi da:

$$830,95 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 415.475,00 \text{ €}$$

A detrarre costi di manutenzione, di legittimazione e di accatastamento:

$$€ 415.475,00 - 13.900,00 \text{ €} = 401.575,00 \text{ €}$$

Valore del bene alla data della stima = **401.575,00 €**



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 5,50 metri. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 964 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 2.856,01 Euro, indirizzo catastale: via Brigata Garibaldi sncl, piano: terra - primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: confina con via Brigata Garibaldi, con i subalterni 974, 991, 992, 994.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 830,95 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 401.575,00 |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 401.575,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 20/06/2025 |



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 26/11/2015 a firma di Notaio Anna Rita Predieri ai nn.



24187/7892 di repertorio, iscritta il 01/12/2015 a Pesaro ai nn. Rg. 11777 - Rp. 2248, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 350.000, 00.

Importo capitale: €. 175.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/01/2017 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 21/2017 di repertorio, iscritta il 26/01/2017 a Pesaro ai nn. Rg. 809 - Rp. 121, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 620.000,00.

Importo capitale: €. 516.669,66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2086 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a Pesaro ai nn. Rg. 13431 - Rp. 9524, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/12/1992 a firma di Notaio Luigi Ragazzini ai nn. 63735/3754 di repertorio, trascritto il 16/01/1993 a Pesaro ai nn. Rg. 410 - Rp. 310

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 295 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un capannone artigianale composto da due laboratori indipendenti per

l'assemblaggio di prodotti finiti., rilasciata il 15/09/1990 con il n. 295 di protocollo

N. 113, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un capannone artigianale composto da due laboratori indipendenti per l'assemblaggio di prodotti finiti. 1° variante alla concessione n. 295 del 15/09/1990 consistente in modifiche interne e prospettiche. , rilasciata il 17/04/1993 con il n. 113 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D 2.10

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, più in particolare è stata adottata una diversa compartimentazione con pannelli divisorii lignei.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione pratica catastale: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, più in particolare è stata adottata una diversa compartimentazione con pannelli divisorii lignei.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia di sanatoria (compresa la sanzione): €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: richiesta abitabilità

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

Costi di regolarizzazione:

- richiesta di abitabilità: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

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

BENI IN PESARO VIA BRIGATA GARIBALDI SNC, QUARTIERE VILLA FASTIGGI

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a PESARO Via Brigata Garibaldi snc, quartiere Villa Fastiggi, della superficie commerciale di **830,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un capannone artigianale di medie dimensioni (813 mq.) sito nella frazione di Villa Fastiggi della città di Pesaro.

Il capannone presenta in pianta una forma rettangolare allungata (52,00 metri x 13,70 metri) ed è abbinato lungo uno dei lati maggiori con un altro capannone di caratteristiche identiche.

Il capannone, oltre agli spazi per le lavorazioni è dotato al piano terra dei servizi per gli addetti e degli uffici per l'amministrazione.

Tali uffici, collegati con una scala interna, comprendono inoltre altri spazi per uffici al piano primo e un ampio deposito al piano interrato.

Abbiamo poi uno scoperto sul fronte strada e uno scoperto sugli altri due lati del fabbricato.

L'opificio è ubicato all'interno di una zona artigianale tra la Montelabbattese e la strada per Ginestreto.

Facile l'accessibilità e buono il collegamento con la viabilità principale.

Il fabbricato costruito nei primi anni '90 (concessione principale n° 295 del 15/09/1990), risulta nel complesso ben conservato anche se si ritengono necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria per alcune infiltrazioni nella zona uffici e per contenere il degrado dei calcestruzzi a vista.

Inoltre si rende necessaria una pulizia e uno sgombero dei residui delle lavorazioni sia all'interno che nello spazio scoperto.

L'edificio è stato costruito nei primi anni '90 sulla base dei seguenti atti amministrativi:

Concessione n° 295 del 15/09/1990;

Concessione n° 113 del 17/04/1993;

Abitabilità n° 10 del 19/09/2005, rilasciata per la metà di capannone rientrante nella particella 974 che comunica con l'altra metà di capannone rientrante nella particella 964, oggetto di stima, per la quale non risulta rilasciata l'abitabilità presso il Comune di Pesaro. Il costo relativo alla richiesta dell'abitabilità verrà detratto dal valore di stima.

L'edificio presenta struttura in c.a., in particolare le fondazioni e i pilastri sono stati costruiti "in opera" mentre le travi principali e i copponi di copertura sono costituiti da elementi prefabbricati.

La copertura è di tipo piana / ondulata.

Le tamponature sono in murature di laterizio.

L'altezza utile del capannone sotto le travi principali è di metri 5,50.

L'altezza degli uffici è di metri 2,80 / 3,18.

L'altezza del deposito al piano interrato è di metri 2,50.

Completa la dotazione impiantistica.

Impianti realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione.

Classe energetica non disponibile.

Legittimità urbanistica e conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo è stata evidenziata una diversa distribuzione degli spazi all'interno degli uffici.

Più in particolare è stata adottata una diversa compartimentazione con pannelli prefabbricati.

Non esiste quindi conformità urbanistica né catastale.

Nel caso di una futura compravendita si renderà necessaria la predisposizione di una pratica edilizia di sanatoria il cui costo compresa la sanzione è stato previsto in € 3.500,00.

Sarà necessaria inoltre una denuncia di variazione in Catasto per un costo preventivato di € 400,00.

infine si renderà necessaria la richiesta dell'abitabilità per un costo preventivato di €, 1.000,00.

Tali costi insieme al costo per l'intervento di sgombrò/pulizie nonché per la manutenzione ordinaria andrà detratto dal valore di stima.

I costi da detrarre in totale vengono quantificati secondo il prospetto seguente:

- Costi di legittimazione € 3.500,00
- Costi per accatastamento € 400,00
- Costi di abitabilità € 1.000,00
- Costi per pulizie/sgombrò e manutenzione € 9.000,00

Per un totale di € 13.900,00 di costi in detrazione.

Si precisa che per valutare esattamente questi costi sarebbe necessario un “ progetto di sanatoria” e un “progetto di manutenzione ordinaria” con relativi computi metrici estimativi dei lavori previsti.

In mancanza di tali progetti e della relativa stima dei lavori, si precisa che tali costi sono stati valutati su basi parametriche e nell'ipotesi di lavori da effettuare “in economia” sarà cura di un eventuale compratore verificare la congruità di questi costi sulla base dei lavori che si ritiene opportuno effettuare.

Si precisa in ogni caso che l'indeterminazione di questi parametri è stata anche considerata nel giudizio di stima e non si ritiene possa incidere in maniera significativa e determinante sul valore del bene.

Valutazione del bene

La stima viene effettuata sulla base del valore di mercato prendendo come comparativi le numerose compravendite di laboratori artigianali avvenute nella zona o in zone limitrofe.

Il valore unitario di mercato, tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle tecniche costruttive adottate e dei materiali impiegati, nonché dello stato di comparazione può essere stimato in €/mq 500,00

Il valore del bene sarà dato quindi da:

$$830,95 \text{ mq} \times 500,00 \text{ € / mq} = 415.475,00 \text{ €}$$

A detrarre costi di manutenzione, di legittimazione e di accatastamento:

$$\text{€} 415.475,00 - 13.900,00 \text{ €} = 401.575,00 \text{ €}$$

Valore del bene alla data della stima = **401.575,00 €**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 5,50 metri. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 964 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 2.856,01 Euro, indirizzo catastale: via Brigata Garibaldi sncn, piano: terra - primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita



Coerenze: confina con via Brigata Garibaldi, con i subalterni 974, 991, 992, 994.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



esterno opificio lato frontale



esterno opificio lato frontale



esterno opificio lato frontale



esterno opificio lato sinistro



esterno opificio lato sinistro



esterno opificio lato posteriore

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

tecnico incaricato: Marco Dominici
Pagina 86 di 122



ASTE
GIUDIZIARIE®

esposizione:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

ASTE
GIUDIZIARIE®



corridoio all'ingresso opificio



ufficio opificio



laboratorio opificio



laboratorio opificio



ufficio opificio primo piano



deposito piano interrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

ASTE
GIUDIZIARIE®

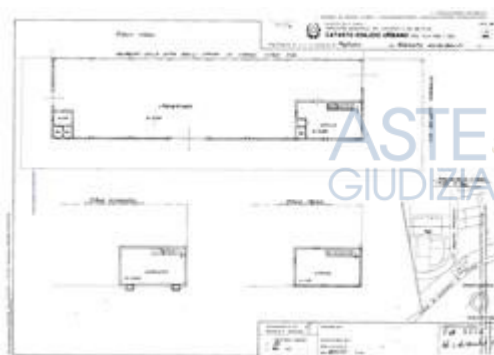
tecnico incaricato: Marco Dominici

Pagina 87 di 122

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------------------|-----------------|---|--------|---|---------------|
| Laboratorio | 712,40 | x | 100 % | = | 712,40 |
| Ufficio primo piano | 74,58 | x | 100 % | = | 74,58 |
| Deposito piano interrato | 74,58 | x | 35 % | = | 26,10 |
| Scoperto frontale | 180,00 | x | 6 % | = | 10,80 |
| scoperto laterale | 353,50 | x | 2 % | = | 7,07 |
| Totale: | 1.395,06 | | | | 830,95 |



Planimetria ufficio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 830,95 x 500,00 = **415.475,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|---------------------------------------|-----------|
| costi pulizie/sgombero e manutenzione | -9.000,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 406.475,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 406.475,00**

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 | capannone artigianale | 830,95 | 0,00 | 406.475,00 | 406.475,00 |
| | | | | 406.475,00 € | 406.475,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 4.900,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 401.575,00****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

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 401.575,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 164/2024

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a PESARO Via Divisione Tridentina 13 - 15, frazione Villa Fastiggi, quartiere Villa Fastiggi, della superficie commerciale di **831,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un capannone artigianale di medie dimensioni (831,14 mq) sito nella frazione di Villa Fastiggi della città di Pesaro.

Si specifica che l'immobile risulta attualmente occupato da affittuario sulla base del contratto d'affitto stipulato in data 28/10/2016 tra le parti, repertorio n. 24.958 (vedi allegato) con scadenza 31/10/2025.

Il capannone presenta in pianta una forma rettangolare allungata (36,71 metri x 18,67 metri) ed è abbinato lungo uno dei lati maggiori con un altro capannone di caratteristiche identiche.

Il capannone, oltre agli spazi per le lavorazioni è dotato al piano terra dei servizi per gli addetti e degli uffici per l'amministrazione. Nonché di uno scoperto esclusivo.

Tali uffici, collegati con una scala interna, comprendono inoltre altri spazi per abitazione custode al piano primo.

Abbiamo poi uno scoperto sul fronte strada e uno scoperto sul fianco del fabbricato.

L'opificio è ubicato all'interno di una zona artigianale tra la Montelabbattese e la strada per Ginestreto.

Facile l'accessibilità e buono il collegamento con la viabilità principale.

Il fabbricato costruito nei primi anni 2000 (concessione principale n° 217 del 22/06/2001), risulta nel complesso ben conservato anche se si ritengono necessari alcuni interventi di manutenzione straordinaria per un limitato quadro fessurativo presente nella palazzina (uffici / servizi / alloggio custode) situata sul fronte dell'edificio. Tali fessurazioni potrebbero essere causate da cedimenti fondali e/o da deformazioni strutturali.

L'edificio è stato costruito nei primi anni 2000 sulla base dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione n° 217 del 22/06/2001
- DIA n° 591 del 26/09/2002
- Abitabilità n° 56 del 11/12/2003

L'edificio presenta struttura in calcestruzzo armato (c.a.) in particolare le fondazioni, i pilastri sono stati costruiti "in opera" mentre le travi principali e i copponi di copertura sono costituiti da elementi prefabbricati.

La copertura è di tipo piana. Le tamponature sono in murature in bocchi di calcestruzzo.

L'altezza utile del capannone sotto le travi principali è di metri 5,40. L'altezza degli uffici al

piano terra e dell'alloggio del custode al piano primo di metri 2,70

Completa la dotazione impiantistica (compreso impianto di riscaldamento).

Impianti realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione.

Classe energetica non disponibile.

Legittimità urbanistica e conformità catastale

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto autorizzato.

Esiste quindi conformità urbanistica e catastale.

I costi da detrarre per quanto riguarda l'intervento di manutenzione straordinaria per le fessurazioni presenti nella palazzina sono stati quantificati, sulla base degli elementi a disposizione in € 6.040,00.

Si precisa che per valutare esattamente questi costi sarebbe necessario un "progetto di manutenzione straordinaria" con relativi computi metrici estimativi dei lavori previsti.

In mancanza di tali progetti e della relativa stima dei lavori, si precisa che tali costi sono stati valutati su basi parametriche e nell'ipotesi di lavori da effettuare "in economia" sarà cura di un eventuale compratore verificare la congruità di questi costi sulla base di lavori che si ritiene opportuno effettuare.

Si precisa in ogni caso che l'indeterminazione di questi parametri è stata anche considerata nel giudizio di stima e non si ritiene possa incidere in maniera significativa e determinante sul valore del bene.

Valutazione del bene

La stima viene effettuata sulla base del valore di mercato prendendo come comparativi le numerose compravendite di laboratori artigianali avvenute nella zona o in zone limitrofe.

Il valore unitario di mercato, tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle tecniche costruttive adottate e dei materiali impiegati, nonché dello stato di conservazione può essere stimato in € /mq 500,00.

Il valore del bene sarà dato quindi da:

$$831,14 \text{ mq} \times 500,00 \text{ € / mq} = 415.570,00 \text{ €}$$

A detrarre costi di manutenzione

$$415.570,00 \text{ €} - 6040,00 \text{ €} = 409.530,00 \text{ €}$$

Valore del bene alla data della stima = **409.530,00 €**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo, ha un'altezza interna di 5,40 metri. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1092 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 3.558,00 Euro, indirizzo catastale: Via Divisione Tridentina 13 - 15, piano: terra - primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
- Coerenze: confina con via Divisione Tridentina ed i subalterni 2 e 3

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 831,14 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 409.530,00 |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 409.530,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 20/06/2025 |



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 28/10/2016, con scadenza il 31/10/2025, trascritto il 28/10/2016 a Pesaro ai nn. 24.958 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento). Si specifica che l'immobile risulta attualmente occupato dall'affittuario: la "Società Baiocchi Marco s.r.l.", sulla base del contratto d'affitto stipulato tra le parti in data 28 ottobre 2016 con Repertorio N.24.958 (vedi allegato)



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 17/01/2017 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 21/2017 di repertorio, iscritta il 26/01/2017 a Pesaro ai nn. Rg. 809 - Rp. 121, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 620.000,00.

Importo capitale: € 516.669,66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2086 di repertorio,



trascritta il 31/10/2024 a Pesaro ai nn. Rg. 13431 - Rp. 9524, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2010), con atto stipulato il 01/12/2010 a firma di Notaio Anna Rita Predieri ai nn. rep. 20072/5496 di repertorio, registrato il 24/12/2010 a Pesaro ai nn. Rg. 16371 - Rp. 9117, trascritto il 24/12/2010 a Pesaro ai nn. Rg. 16371 - Rp. 9117

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 217 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due edifici artigianali da realizzare nell'ambito della lottizzazione Artigianale di Villa Fastiggi - Comparto B, rilasciata il 22/06/2001 con il n. 217 di protocollo, agibilità del 11/12/2003 con il n. 615/2021 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. 591, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due edifici artigianali da realizzare nell'ambito della lottizzazione artigianale di Villa Fastiggi - Comparto B - 1^ variante alla concessione n. 217 del 22/06/2001, rilasciata il 26/09/2002 con il n. 591 di protocollo, agibilità del 11/12/2003 con il n. 615/2001 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D2.10

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PESARO VIA DIVISIONE TRIDENTINA 13 - 15, FRAZIONE VILLA
FASTIGGI, QUARTIERE VILLA FASTIGGI

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a PESARO Via Divisione Tridentina 13 - 15, frazione Villa Fastiggi, quartiere Villa Fastiggi, della superficie commerciale di **831,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un capannone artigianale di medie dimensioni (831,14 mq) sito nella frazione di Villa Fastiggi della città di Pesaro.

Si specifica che l'immobile risulta attualmente occupato da affittuario sulla base del contratto d'affitto stipulato in data 28/10/2016 tra le parti, repertorio n. 24.958 (vedi allegato) con scadenza 31/10/2025.

Il capannone presenta in pianta una forma rettangolare allungata (36,71 metri x 18,67 metri) ed è abbinato lungo uno dei lati maggiori con un altro capannone di caratteristiche identiche.

Il capannone, oltre agli spazi per le lavorazioni è dotato al piano terra dei servizi per gli addetti e degli uffici per l'amministrazione. Nonché di uno scoperto esclusivo.

Tali uffici, collegati con una scala interna, comprendono inoltre altri spazi per abitazione custode al piano primo.

Abbiamo poi uno scoperto sul fronte strada e uno scoperto sul fianco del fabbricato.

L'opificio è ubicato all'interno di una zona artigianale tra la Montelabbattese e la strada per Ginestreto.

Facile l'accessibilità e buono il collegamento con la viabilità principale.

Il fabbricato costruito nei primi anni 2000 (concessione principale n° 217 del 22/06/2001), risulta nel complesso ben conservato anche se si ritengono necessari alcuni interventi di manutenzione straordinaria per un limitato quadro fessurativo presente nella palazzina (uffici / servizi / alloggio custode) situata sul fronte dell'edificio. Tali fessurazioni potrebbero essere causate da cedimenti fondali e/o da deformazioni strutturali.

L'edificio è stato costruito nei primi anni 2000 sulla base dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione n° 217 del 22/06/2001
- DIA n° 591 del 26/09/2002
- Abitabilità n° 56 del 11/12/2003

L'edificio presenta struttura in calcestruzzo armato (c.a.) in particolare le fondazioni, i pilastri sono stati costruiti "in opera" mentre le travi principali e i copponi di copertura sono costituiti da elementi prefabbricati.

La copertura è di tipo piana. Le tamponature sono in murature in blocchi di calcestruzzo.

L'altezza utile del capannone sotto le travi principali è di metri 5,40. L'altezza degli uffici al piano terra e dell'alloggio del custode al piano primo di metri 2,70

Completa la dotazione impiantistica (compreso impianto di riscaldamento).

Impianti realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione.

Classe energetica non disponibile.

Legittimità urbanistica e conformità catastale

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto autorizzato.

Esiste quindi conformità urbanistica e catastale.

I costi da detrarre per quanto riguarda l'intervento di manutenzione straordinaria per le fessurazioni presenti nella palazzina sono stati quantificati, sulla base degli elementi a disposizione in € 6.040,00.

Si precisa che per valutare esattamente questi costi sarebbe necessario un "progetto di manutenzione straordinaria" con relativi computi metrici estimativi dei lavori previsti.

In mancanza di tali progetti e della relativa stima dei lavori, si precisa che tali costi sono stati valutati su basi parametriche e nell'ipotesi di lavori da effettuare "in economia" sarà cura di un eventuale compratore verificare la congruità di questi costi sulla base di lavori che si ritiene opportuno effettuare.

Si precisa in ogni caso che l'indeterminazione di questi parametri è stata anche considerata nel giudizio di stima e non si ritiene possa incidere in maniera significativa e determinante sul valore del bene.

Valutazione del bene

La stima viene effettuata sulla base del valore di mercato prendendo come comparativi le numerose compravendite di laboratori artigianali avvenute nella zona o in zone limitrofe.

Il valore unitario di mercato, tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle tecniche costruttive adottate e dei materiali impiegati, nonché dello stato di conservazione può essere stimato in € /mq 500,00.

Il valore del bene sarà dato quindi da:

$831,14 \text{ mq} \times 500,00 \text{ € / mq} = 415.570,00 \text{ €}$

A detrarre costi di manutenzione

$415.570,00 \text{ €} - 6040,00 \text{ €} = 409.530,00 \text{ €}$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore del bene alla data della stima = **409.530,00 €**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo, ha un'altezza interna di 5,40 metri. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1092 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 3.558,00 Euro, indirizzo catastale: Via Divisione Tridentina 13 - 15, piano: terra - primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: confina con via Divisione Tridentina ed i subalterni 2 e 3

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista frontale opificio



Vista frontale opificio



Vista laterale opificio



Vista laterale opificio



Vista laterale opificio



Vista laterale opificio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

tecnico incaricato: Marco Dominici

Pagina 96 di 122

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 7,5 km



nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

nella media



al di sotto della media



al di sotto della media



nella media



al di sotto della media



al di sotto della media



al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Vista ingresso opificio



Vista ufficio piano terra



Vista laboratorio piano terra



Vista laboratorio piano terra



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista scale interne

ASTE
GIUDIZIARIE®

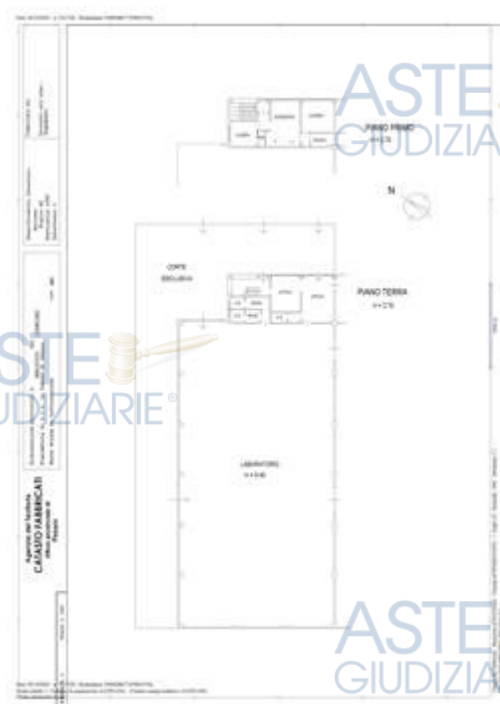
Vista alloggio custode piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*ASTE
GIUDIZIARIE®

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|-----------------|---|--------|---|---------------|
| Laboratorio | 684,00 | x | 100 % | = | 684,00 |
| Ufficio piano terra + alloggio custode piano primo | 136,40 | x | 100 % | = | 136,40 |
| Scoperto frontale | 308,54 | x | 2 % | = | 6,17 |
| Scoperto laterale | 76,20 | x | 6 % | = | 4,57 |
| Totale: | 1.205,14 | | | | 831,14 |

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

planimetria opificio

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 831,14 x 500,00 = **415.570,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|--|-----------|
| Spese di manutenzione straordinaria per fessurazioni riscontrate nella palazzina zona uffici, servizi e alloggio custode | -6.040,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 409.530,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 409.530,00**

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 | capannone artigianale | 831,14 | 0,00 | 409.530,00 | 409.530,00 |
| | | | | 409.530,00 € | 409.530,00 € |

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: **€. 409.530,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 409.530,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:





TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 164/2024

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a PESARO Via Divisione Tridentina 9 - 11, frazione Villa Fastiggi, quartiere Villa Fastiggi, della superficie commerciale di **853,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un capannone artigianale di medie dimensioni (853,01 mq) sito nella frazione di Villa Fastiggi della città di Pesaro.

Si specifica che l'immobile risulta attualmente occupato da affittuario sulla base del contratto d'affitto stipulato in data 28/10/2016 tra le parti, repertorio n. 24.958 (vedi allegato) con scadenza 31/10/2025.

Il capannone presenta in pianta una forma rettangolare allungata (36,71 metri x 18,67 metri) ed è abbinato lungo uno dei lati maggiori con un altro capannone di caratteristiche identiche.

Il capannone, oltre agli spazi per le lavorazioni è dotato al piano terra dei servizi per gli addetti e degli uffici per l'amministrazione, nonché di uno scoperto esclusivo.

Tali uffici, collegati con una scala interna, comprendono inoltre altri spazi per abitazione custode al piano primo.

Abbiamo poi uno scoperto sul fronte strada e uno scoperto sul fianco del fabbricato.

Nello spazio del capannone è stato ricavato un soppalco con struttura leggera in ferro (H = 2,30 metri)

L'opificio è ubicato all'interno di una zona artigianale tra la Montelabbattese e la strada per Ginestreto. Facile l'accessibilità e buono il collegamento con la viabilità principale.

Il fabbricato costruito nei primi anni 2000 (concessione principale n° 217 del 22/06/2001), risulta nel complesso ben conservato anche se si ritengono necessari alcuni interventi di manutenzione straordinaria per un esteso quadro fessurativo presente nella palazzina (uffici / servizi / alloggio custode) situata sul fronte dell'edificio. Tali fessurazioni potrebbero essere causate da cedimenti fondali e/o da deformazioni strutturali.

L'edificio è stato costruito nei primi anni 2000 sulla base dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione n° 217 del 22/06/2001
- DIA n° 591 del 26/09/2002
- Abitabilità n° 56 del 11/12/2003

L'edificio presenta struttura in c.a., in particolare le fondazioni, i pilastri sono stati costruiti "in opera" mentre le travi principali e i copponi di copertura sono costituiti da elementi prefabbricati.

La copertura è di tipo piana. Le tamponature sono in murature in bocchi di calcestruzzo.

L'altezza utile del capannone sotto le travi principali è di metri 5,40. L'altezza degli uffici

al piano terra e dell'alloggio del custode al piano primo di metri 2,70

Completa la dotazione impiantistica (compreso impianto di riscaldamento). Impianti realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione. Classe energetica non disponibile.

Legittimità urbanistica e conformità catastale

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto autorizzato.

Esiste quindi conformità urbanistica e catastale.

I costi da detrarre per quanto riguarda l'intervento di manutenzione straordinaria per le fessurazioni e le lesioni presenti nella palazzina sono stati quantificati, sulla base degli elementi a disposizione in € 30.000,00.

Si precisa che per valutare esattamente questi costi sarebbe necessario un "progetto di manutenzione straordinaria" con relativi computi metrici estimativi dei lavori previsti.

In mancanza di tali progetti e della relativa stima dei lavori, si precisa che tali costi sono stati valutati su basi parametriche e nell'ipotesi di lavori da effettuare "in economia" sarà cura di un eventuale compratore verificare la congruità di questi costi sulla base di lavori che si ritiene opportuno effettuare.

Si precisa in ogni caso che l'indeterminazione di questi parametri è stata anche considerata nel giudizio di stima e non si ritiene possa incidere in maniera significativa e determinante sul valore del bene.

Valutazione del bene

La stima viene effettuata sulla base del valore di mercato prendendo come comparativi le numerose compravendite di laboratori artigianali avvenute nella zona o in zone limitrofe.

Il valore unitario di mercato, tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle tecniche costruttive adottate e dei materiali impiegati, nonché dello stato di conservazione può essere stimato in € /mq 500,00.

Il valore del bene sarà dato quindi da:

$$853,01 \text{ mq} \times 500,00 \text{ € / mq} = 426.505,00 \text{ €}$$

A detrarre costi di manutenzione

$$426.505,00 \text{ €} - 30.000,00 \text{ €} = 396.505,00 \text{ €}$$

Valore del bene alla data della stima = **396.505,00 €**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo, ha un'altezza interna di 5,40 metri. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1092 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 3.558,00 Euro, indirizzo catastale: Via Divisione Tridentina 9 - 11, piano: terra - primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
- Coerenze: confina con via Divisione Tridentina ed i subalterni 1 e 3

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 853,01 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 396.505,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 396.505,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 20/06/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 28/10/2016, con scadenza il 31/10/2025, trascritto il 28/10/2016 a Pesaro ai nn. 24.958 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento). Si specifica che l'immobile risulta attualmente occupato dall'affittuario: la "Società Baiocchi Marco s.r.l.", sulla base del contratto d'affitto stipulato tra le parti in data 28 ottobre 2016 con Repertorio N.24.958 (vedi allegato)

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 17/01/2017 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 21/2017 di repertorio, iscritta il 26/01/2017 a Pesaro ai nn. Rg. 809 - Rp. 121, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 620.000,00.

Importo capitale: € 516.669,66

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/01/2017 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 21/2017 di repertorio, iscritta il 26/01/2017 a Pesaro ai nn. Rg. 809 - Rp. 121, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 620.000,00.

Importo capitale: € 516.669,66

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

pignoramento, stipulata il 09/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2086 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a Pesaro ai nn. Rg. 13431 - Rp. 9524, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

| | |
|---|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2010), con atto stipulato il 01/12/2010 a firma di Notaio Anna Rita Predieri ai nn. rep. 20072/5496 di repertorio, registrato il 24/12/2010 a Pesaro ai nn. Rg. 16371 - Rp. 9117, trascritto il 24/12/2010 a Pesaro ai nn. Rg. 16371 - Rp. 9117

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. 217 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due edifici artigianali da realizzare nell'ambito della lottizzazione Artigianale di Villa Fastiggi - Comparto B, rilasciata il 22/06/2001 con il n. 217 di protocollo, agibilità del 11/12/2003 con il n. 615/2021 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. 591, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due edifici artigianali da realizzare nell'ambito della lottizzazione artigianale di Villa Fastiggi - Comparto B - 1^ variante alla concessione n. 217 del 22/06/2001, rilasciata il 26/09/2002 con il n. 591 di protocollo, agibilità del 11/12/2003 con il n. 615/2001 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D2.10



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PESARO VIA DIVISIONE TRIDENTINA 9 - 11, FRAZIONE VILLA FASTIGGI,
QUARTIERE VILLA FASTIGGI

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a PESARO Via Divisione Tridentina 9 - 11, frazione Villa Fastiggi, quartiere Villa Fastiggi, della superficie commerciale di **853,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un capannone artigianale di medie dimensioni (853,01 mq) sito nella frazione di Villa Fastiggi della città di Pesaro.

Si specifica che l'immobile risulta attualmente occupato da affittuario sulla base del contratto d'affitto stipulato in data 28/10/2016 tra le parti, repertorio n. 24.958 (vedi allegato) con scadenza 31/10/2025.

Il capannone presenta in pianta una forma rettangolare allungata (36,71 metri x 18,67 metri) ed è abbinato lungo uno dei lati maggiori con un altro capannone di caratteristiche identiche.

Il capannone, oltre agli spazi per le lavorazioni è dotato al piano terra dei servizi per gli addetti e degli uffici per l'amministrazione, nonché di uno scoperto esclusivo.

Tali uffici, collegati con una scala interna, comprendono inoltre altri spazi per abitazione custode al piano primo.

Abbiamo poi uno scoperto sul fronte strada e uno scoperto sul fianco del fabbricato.

Nello spazio del capannone è stato ricavato un soppalco con struttura leggera in ferro (H = 2,30 metri)

L'opificio è ubicato all'interno di una zona artigianale tra la Montelabbattese e la strada per Ginestreto. Facile l'accessibilità e buono il collegamento con la viabilità principale.

Il fabbricato costruito nei primi anni 2000 (concessione principale n° 217 del 22/06/2001), risulta nel complesso ben conservato anche se si ritengono necessari alcuni interventi di manutenzione straordinaria per un esteso quadro fessurativo presente nella palazzina (uffici

/ servizi / alloggio custode) situata sul fronte dell'edificio. Tali fessurazioni potrebbero essere causate da cedimenti fondali e/o da deformazioni strutturali.

L'edificio è stato costruito nei primi anni 2000 sulla base dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione n° 217 del 22/06/2001
- DIA n° 591 del 26/09/2002
- Abitabilità n° 56 del 11/12/2003

L'edificio presenta struttura in c.a., in particolare le fondazioni, i pilastri sono stati costruiti "in opera" mentre le travi principali e i copponi di copertura sono costituiti da elementi prefabbricati.

La copertura è di tipo piana. Le tamponature sono in murature in blocchi di calcestruzzo.

L'altezza utile del capannone sotto le travi principali è di metri 5,40. L'altezza degli uffici al piano terra e dell'alloggio del custode al piano primo di metri 2,70

Completa la dotazione impiantistica (compreso impianto di riscaldamento). Impianti realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione. Classe energetica non disponibile.

Legittimità urbanistica e conformità catastale

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto autorizzato.

Esiste quindi conformità urbanistica e catastale.

I costi da detrarre per quanto riguarda l'intervento di manutenzione straordinaria per le fessurazioni e le lesioni presenti nella palazzina sono stati quantificati, sulla base degli elementi a disposizione in € 30.000,00.

Si precisa che per valutare esattamente questi costi sarebbe necessario un "progetto di manutenzione straordinaria" con relativi computi metrici estimativi dei lavori previsti.

In mancanza di tali progetti e della relativa stima dei lavori, si precisa che tali costi sono stati valutati su basi parametriche e nell'ipotesi di lavori da effettuare "in economia" sarà cura di un eventuale compratore verificare la congruità di questi costi sulla base di lavori che si ritiene opportuno effettuare.

Si precisa in ogni caso che l'indeterminazione di questi parametri è stata anche considerata nel giudizio di stima e non si ritiene possa incidere in maniera significativa e determinante sul valore del bene.

Valutazione del bene

La stima viene effettuata sulla base del valore di mercato prendendo come comparativi le numerose compravendite di laboratori artigianali avvenute nella zona o in zone limitrofe.

Il valore unitario di mercato, tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle tecniche costruttive adottate e dei materiali impiegati, nonché dello stato di conservazione può essere stimato in € /mq 500,00.

Il valore del bene sarà dato quindi da:

$853,01 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €} / \text{mq} = 426.505,00 \text{ €}$

A detrarre costi di manutenzione



426.505,00 € - 30.000,00 € = 396.505,00 €

Valore del bene alla data della stima = **396.505,00 €**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo, ha un'altezza interna di 5,40 metri. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1092 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 3.558,00 Euro, indirizzo catastale: Via Divisione Tridentina 9 - 11, piano: terra - primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: confina con via Divisione Tridentina ed i subalterni 1 e 3

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



Vista frontale opificio



Vista frontale opificio



Vista frontale opificio



Vista frontale opificio



Vista laterale opificio



Vista laterale opificio





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 7,5 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



nella media



nella media

al di sotto della media

al di sotto della media

nella media

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Vista ingresso opificio (da lotto 8)



Vista ingresso disimpegno



Vista laboratorio



Vista scala interna



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista alloggio custode primo piano

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista alloggio custode primo piano

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*ASTE
GIUDIZIARIE®

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|-----------------|---|--------|---|---------------|
| Laboratorio | 684,00 | x | 100 % | = | 684,00 |
| Ufficio piano terra + alloggio custode primo piano | 136,40 | x | 100 % | = | 136,40 |
| Palco | 54,68 | x | 40 % | = | 21,87 |
| Scoperto frontale | 308,54 | x | 2 % | = | 6,17 |
| Scoperto laterale | 76,20 | x | 6 % | = | 4,57 |
| Totale: | 1.259,82 | | | | 853,01 |

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Marco Dominici

Pagina 109 di 122

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



planimetria opificio F. 42 Part. 1092 sub. 2

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 853,01 x 500,00 = **426.505,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|---|------------|
| a detrarre costi di manutenzione per lesioni e fessurazioni | -30.000,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 396.505,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 396.505,00**

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 | capannone artigianale | 853,01 | 0,00 | 396.505,00 | 396.505,00 |
| | | | | 396.505,00 € | 396.505,00 € |

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: **€. 396.505,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 396.505,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 164/2024

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PESARO Strada Di Valle Tresole 34, quartiere santa Veneranda, della superficie commerciale di **134,57** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare organizzata su due livelli (piano terra e piano primo) oltre a scoperto esclusivo sul fronte e sul retro del fabbricato.

Il fabbricato è abbinato su un lato ad un altro fabbricato secondo una disposizione “ a schiera” lungo la strada che dalla frazione di Ponte Valle sale fino al centro di Candelara.

Si tratta di una schiera con tipica disposizione a “filo strada”.

Lo scoperto disponibile sul retro è stato in parte occupato con “piccoli volumi” (bagni, ripostigli e tettoia) condonati in base alla Legge N° 47/85 nell’anno 1986.

La relativa concessione in sanatoria è stata rilasciata in data 19 ottobre del 1999. (Concessione edilizia in sanatoria N° 9558 del 05/08/1999).

Le planimetrie catastali presentate nell’anno 1987 (dopo il condono) corrispondono allo stato di fatto.

La mappa catastale risulta aggiornata rispetto agli interventi di ampliamento effettuati nel retro del fabbricato.

L’impianto originario dell’edificio (corpo principale) risale molto probabilmente a prima del 1942.

A parte il condono, non risultano presentati in Comune progetti di trasformazione dell’edificio in esame.

Allo spazio scoperto presente sul retro, si accede dalla strada di Valle Tresole mediante un “tunnel” ricavato nello spessore della schiera, in comune con l’unità adiacente.

L’edificio è ubicato lungo la strada di Valle Tresole in un luogo panoramico e ricco di verde in una zona pregevole dal punto di vista turistico, ambientale tra la periferia della città di Pesaro e il castello di Candelara.

Inoltre la zona inserita nel sistema collinare del primo entroterra pesarese è collegata anche al castello di Novilara con una strada facilmente percorribile e con ampi scorci panoramici sulle colline e sul mare Adriatico.

Per quanto riguarda il fabbricato, si tratta di un edificio da tempo abbandonato, fatiscente e di fatto pericolante per la vetustà e per le lesioni presenti sulla struttura muraria e sugli orizzontamenti.

Le strutture in elevazione sono costituite da murature portanti in mattoni pieni, i solai e le

coperture sono in legno, la copertura è a falde inclinate con manto in coppi.

I volumi condonati sono realizzati con strutture precarie e in taluni casi pericolanti.

L'edificio è interessato inoltre da lesioni provocate, molto probabilmente da assestamenti fondali.

L'edificio è assolutamente inutilizzabile nelle condizioni statiche e funzionali in cui si trova attualmente.

Dotazione impiantistica completamente assente locali totalmente inagibili.

Per renderlo nuovamente utilizzabile per la funzione residenziale si rende necessaria una profonda e completa ristrutturazione.

Tale intervento di "recupero" dovrà riguardare quindi tutti gli elementi costitutivi del fabbricato e si dovranno mettere in conto interventi radicali compresa la sostituzione pressoché totale di tutti gli elementi strutturali (fondazioni, murature portanti, solai e coperture).

Il criterio sul quale si basa la presente stima è quindi quello basato sul "valore di trasformazione".

Si suppone quindi di ristrutturare completamente l'unità immobiliare e di venderla allo stato ristrutturato.

Valore dell'immobile ristrutturato 1.650,00 €/mq

Costi di trasformazione onnicomprensivi, comprese le spese generali e utili d'impresa 1.400,00 €/mq

Valore di trasformazione

$(1.650,00 \text{ €/mq} - 1.400,00 \text{ €/mq}) \times 134,57 \text{ mq} = 33.642,50 \text{ €}$

Si specifica che per il calcolo della superficie commerciale si sono introdotti coefficienti correttivi per tener conto delle scarse altezze degli ambienti (accessori e piano terra) e per lo stato di abbandono e di pessima conservazione dell'immobile.

Si precisa infine che, dal punto di vista funzionale, la configurazione finale dell'unità immobiliare, potrà essere definita solo dopo un attento rilievo di dettaglio del fabbricato e dopo la realizzazione di un progetto "definitivo" dello stesso.

I costi di trasformazione ipotizzati sono quindi stabiliti, dati gli elementi a disposizione, su basi parametriche in relazione a interventi edilizi simili per fabbricati paragonabili a quello in esame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo, ha un'altezza interna di 2,44 m (p. terra); 3,28 m (p. primo). Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 162,43 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI VALLE TRESOLE N. 34, piano: terra - primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 134,57 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 11.214,17 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 11.214,17 |
| Data di conclusione della relazione: | 20/06/2025 |

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 17/01/2017 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 21/2017 di repertorio, iscritta il 26/01/2017 a Pesaro ai nn. Rg. 809 - Rp. 121, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 620.000,00.

Importo capitale: €. 516.669,66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2086 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a Pesaro ai nn. Rg. 13431 - Rp. 9524, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **9558**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione n. 2 w.c. n. 2 capanni e tettoia, rilasciata il 24/12/1986 con il n. 9558 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E subsistema V5.1

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**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impiantistica assente

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



BENI IN PESARO STRADA DI VALLE TRESOLE 34, QUARTIERE SANTA
VENERANDA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PESARO Strada Di Valle Tresole 34, quartiere santa Veneranda, della superficie commerciale di **134,57** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare organizzata su due livelli (piano terra e piano primo) oltre a scoperto esclusivo sul fronte e sul retro del fabbricato.

Il fabbricato è abbinato su un lato ad un altro fabbricato secondo una disposizione “ a schiera” lungo la strada che dalla frazione di Ponte Valle sale fino al centro di Candelara.

Si tratta di una schiera con tipica disposizione a “filo strada”.

Lo scoperto disponibile sul retro è stato in parte occupato con “piccoli volumi” (bagni, ripostigli e tettoia) condonati in base alla Legge N° 47/85 nell’anno 1986.

La relativa concessione in sanatoria è stata rilasciata in data 19 ottobre del 1999. (Concessione edilizia in sanatoria N° 9558 del 05/08/1999).

Le planimetrie catastali presentate nell’anno 1987 (dopo il condono) corrispondono allo stato di fatto.

La mappa catastale risulta aggiornata rispetto agli interventi di ampliamento effettuati nel retro del fabbricato.

L’impianto originario dell’edificio (corpo principale) risale molto probabilmente a prima del 1942.

A parte il condono, non risultano presentati in Comune progetti di trasformazione dell’edificio in esame.

Allo spazio scoperto presente sul retro, si accede dalla strada di Valle Tresole mediante un “tunnel” ricavato nello spessore della schiera, in comune con l’unità adiacente.

L’edificio è ubicato lungo la strada di Valle Tresole in un luogo panoramico e ricco di verde in una zona pregevole dal punto di vista turistico, ambientale tra la periferia della città di Pesaro e il castello di Candelara.

Inoltre la zona inserita nel sistema collinare del primo entroterra pesarese è collegata anche al castello di Novilara con una strada facilmente percorribile e con ampi scorci panoramici sulle colline e sul mare Adriatico.

Per quanto riguarda il fabbricato, si tratta di un edificio da tempo abbandonato, fatiscente e di fatto pericolante per la vetustà e per le lesioni presenti sulla struttura muraria e sugli orizzontamenti.

Le strutture in elevazione sono costituite da murature portanti in mattoni pieni, i solai e le coperture sono in legno, la copertura è a falde inclinate con manto in coppi.

I volumi condonati sono realizzati con strutture precarie e in taluni casi pericolanti.

L’edificio è interessato inoltre da lesioni provocate, molto probabilmente da assestamenti fondali.



L'edificio è assolutamente inutilizzabile nelle condizioni statiche e funzionali in cui si trova attualmente.

Dotazione impiantistica completamente assente locali totalmente inagibili.

Per renderlo nuovamente utilizzabile per la funzione residenziale si rende necessaria una profonda e completa ristrutturazione.

Tale intervento di "recupero" dovrà riguardare quindi tutti gli elementi costitutivi del fabbricato e si dovranno mettere in conto interventi radicali compresa la sostituzione pressoché totale di tutti gli elementi strutturali (fondazioni, murature portanti, solai e coperture).

Il criterio sul quale si basa la presente stima è quindi quello basato sul "valore di trasformazione".

Si suppone quindi di ristrutturare completamente l'unità immobiliare e di venderla allo stato ristrutturato.

Valore dell'immobile ristrutturato 1.650,00 € / mq

Costi di trasformazione onnicomprensivi, comprese le spese generali e utili d'impresa 1.400,00 € / mq

Valore di trasformazione

$(1.650,00 \text{ € / mq} - 1.400,00 \text{ € / mq}) \times 134,57 \text{ mq} = 33.642,50 \text{ €}$

Si specifica che per il calcolo della superficie commerciale si sono introdotti coefficienti correttivi per tener conto delle scarse altezze degli ambienti (accessori e piano terra) e per lo stato di abbandono e di pessima conservazione dell'immobile.

Si precisa infine che, dal punto di vista funzionale, la configurazione finale dell'unità immobiliare, potrà essere definita solo dopo un attento rilievo di dettaglio del fabbricato e dopo la realizzazione di un progetto "definitivo" dello stesso.

I costi di trasformazione ipotizzati sono quindi stabiliti, dati gli elementi a disposizione, su basi parametriche in relazione a interventi edilizi simili per fabbricati paragonabili a quello in esame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo, ha un'altezza interna di 2,44 m (p. terra); 3,28 m (p. primo). Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 162,43 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI VALLE TRESOLE N. 34, piano: terra - primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista frontale immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista frontale immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista laterale immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista laterale immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista posteriore immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista posteriore immobile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
campo da tennis
campo da calcio
centro sportivo
farmacie



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



supermercato

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



buono



ottimo



buono

eccellente

buono

peccato

nella media

peccato

peccato



Vista esterna frontale immobile



Vista cucina piano terra



Vista stanza piano terra



Vista scale interne



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista stanza piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

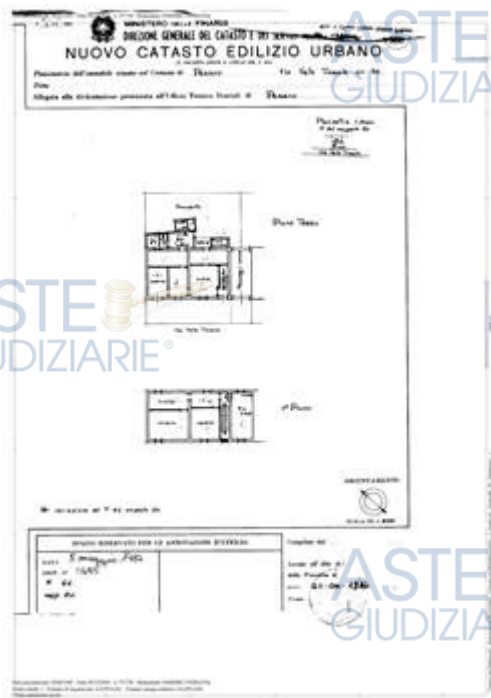
Vista stanza piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*ASTE
GIUDIZIARIE®

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| Piano terra | 63,23 | x | 70 % | = | 44,26 |
| Piano primo | 80,50 | x | 100 % | = | 80,50 |
| Superficie condonata (sul retro dell'immobile) | 12,93 | x | 15 % | = | 1,94 |
| Scoperto | 75,70 | x | 10 % | = | 7,57 |
| Scoperto | 14,82 | x | 2 % | = | 0,30 |
| Totale: | 247,18 | | | | 134,57 |

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Marco Dominici

Pagina 120 di 122

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 134,57 x 1.650,00 = **222.040,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|--|-------------|
| Costi di trasformazione onnicomprensivi, comprese le spese generali e gli utili d'impresa €. 1400,00 al metro quadrato | -188.398,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.642,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.214,17**

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 | 134,57 | 0,00 | 33.642,50 | 11.214,17 |
| | | | | 33.642,50 € | 11.214,17 € |

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: **€. 11.214,17**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.214,17**



data 20/06/2025



il tecnico incaricato
Marco Dominici



tecnico incaricato: Marco Dominici

Pagina 122 di 122

