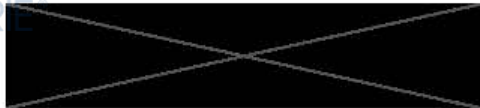



T R I B U N A L E D I P E S A R O

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 6/2025 RGE.

CONTRO



Valutazione di:

Beni di proprietà per il 50% di  e per il 50% di

1) unità immobiliare sita nel Comune di Monteporzio in Via M. L. King n. 6 interno 3, identificata al Nuovo catasto edilizio urbano al Foglio 14, Particella 1242, Sub. 10, cat. A3, vani 4,5, mq. 81, rendita €. 267,27.

2) area urbana sita nel Comune di Monteporzio in Via M. L. King n. 6 piano T, identificata al Nuovo catasto edilizio urbano al Foglio 14, Particella 1242, Sub. 24, cat. F/1, mq. 14.

3) autorimessa sita nel Comune di Monteporzio in Via M. L. King n. 6 piano S1, identificata al Nuovo catasto edilizio urbano al Foglio 14, Particella 1242, Sub. 19, cat. C/8, mq. 33, rendita €. 67,40.

Il sottoscritto Dott. Ing. Fiorani Emanuele iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Pesaro-Urbino al n.514, ha ricevuto l'incarico di valutare i beni immobili, siti nel Comune di Monteporzio di Pesaro di [REDACTED]

[REDACTED] residenti a Monteporzio (PU) Via M. L. King n.6.

L'accettazione dell'incarico, da parte del sottoscritto, è stata inviata il 27 febbraio 2025 per Via telematica al Tribunale di Pesaro.

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 20 marzo 2025 alle ore 10,00 il sottoscritto Dott. Ing. Emanuele Fiorani procede al sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione in M. L. King 6 a Monteporzio (PU). Presenti oltre al sottoscritto il Dott. Franceschini Riccardo dell'Associazione Notai, il sig. [REDACTED] proprietario per $\frac{1}{2}$ e la [REDACTED] proprietaria per $\frac{1}{2}$.

Il sottoscritto CTU ispeziona l'immobile ed esegue delle foto. Non risultano difformità dalle piantine catastali.

Caratteristiche:

- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- infissi in legno in buone condizioni;
- riscaldamento con termosifoni in alluminio, caldaia indipendente a metano;
- l'edificio sia all'esterno che all'interno è in ottime condizioni;
- impianto idrico ed elettrico indipendente.

Viene visionato il permesso di costruire (n. 1002 del 10/06/2005).

Il Sig. [REDACTED]
dichiarano che l'immobile ha l'abitabilità.
L'appartamento è dotato di autorimessa al piano interrato a
cui si accede tramite uno stradone.
Alle ore 11,30 viene chiuso il verbale.

RISPOSTA AI QUESITI

Il sottoscritto, dopo aver consultato i documenti agli Atti,
dopo aver effettuato ricerche negli uffici competenti ed
aver effettuato il sopralluogo, relaziona quanto segue:

RICERCHE CATASTALI - ATTUALE INTESTAZIONE

Sulla scorta dei documenti legali e catastali allegati
alla presente (doc. 2 - 3) ed in parte componenti il
fascicolo della esecuzione in oggetto (fra cui la Relazione
Notarile di cui all'art. 567 - 2° comma C.P.C.), emergono i
seguenti dati:

Gli immobili oggetto dell'esecuzione di proprietà per
l'intero (quota 1/2 ciascuno) dei signori [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] unitamente ai loro frutti civili,
accessori e pertinenze, come da atto di pignoramento
immobiliare:

1) unità immobiliare sita nel Comune di Monteporzio in Via M. L. King n. 6 interno 3, identificata al Nuovo catasto edilizio urbano al Foglio 14, Particella 1242, Sub 10, cat. A3, vani 4,5, mq. 81, rendita €. 267,27.

2) area urbana sita nel Comune di Monteporzio in Via M. L. King n. 6 piano T, identificata al Nuovo catasto edilizio urbano al Foglio 14, Particella 1242, Sub 24, cat. F/1, mq. 14.

3) autorimessa sita nel Comune di Monteporzio in Via M. L. King n. 6 piano S1, identificata al Nuovo catasto edilizio urbano al Foglio 14, Particella 1242, Sub 19, cat. C/8, mq. 33, rendita €. 67,40.

Provenienze e formalità:

A [REDACTED] la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili Monte Porzio Foglio 14 Particella 1242 Sub. 10, 19, 24 sono pervenuti per atto di compravendita del 26/01/2007 Numero di repertorio 33406/9423 Notaio Morico Annunziata Sede Fano (PU) trascritto il 31/01/2007 nn. 1827/1095 da potere di [REDACTED]

A S [REDACTED] l'intera piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili Monte Porzio Foglio 14 Particella 1001, dal quale derivano i beni oggetto del pignoramento, sono pervenuti per atto di compravendita del 22/03/2005 numero di repertorio 100455/14795 Notaio Cioccia Paolo Sede Fano (PU) trascritto il 08/04/2005 nn. 5935/3190 da potere di [REDACTED]

A [REDACTED] l'intera piena proprietà del suddetto immobile è pervenuta per atto di compravendita del 29/01/1992 numero di repertorio 6643 Notaio Cafiero Enrico trascritto il 14/02/1992

nn. 2007/1680 da potere di [REDACTED]

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ICRIZIONE nn. 1829/333 del 31/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di MUTUO FONDIARIO del 26/01/ 2007 numero di repertorio 33407/9424 Notaio Morico Annunziata Sede Fano (PU) a favore di [REDACTED]

[REDACTED] capitale €. 157.800,00 Totale €. 236.700 durata 30 anni
Grava su Monte Porzio Foglio 14 Particella 1242 Sub. 10, 19, 24.

TRASCRIZIONE nn. 1165/766 del 03/02/2025 nascente da verbale di pignoramento immobili del 11/01/2025 numero di repertorio 2937 emesso da Ufficiale giudiziario Tribunale di Pesaro Sede Pesaro a favore di [REDACTED]

Grava su Monte Porzio Foglio 14 Particella 1242 Sub. 10, 19, 24.

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile in questione è situato in ottima posizione in una zona adiacente al centro storico della Cittadina di Monte Porzio (PU) più precisamente in Via M. L. King n. 6.
Si tratta di un appartamento al primo piano in una palazzina di recente costruzione con autorimessa al piano interrato e posto macchina esterno.

L'immobile all'esterno si presenta in ottime condizioni con tinteggiatura di colore rosso.

La disposizione dei locali è la seguente: ingresso - salone - cucina, due camere da letto, bagno, due terrazzi (uno piccolo in corrispondenza della camera da letto matrimoniale ed uno grande intorno la zona giorno).

La disposizione dei locali corrisponde alla piantina catastale.

L'interno è moderno ed è in ottime condizioni: i pavimenti delle sale, dell'ingresso, delle camere e del bagno hanno mattonelle in maiolica così pure i rivestimenti del bagno.

Il portoncino d'ingresso è in ottime condizioni così pure le porte interne.

Gli infissi sono in ottime condizioni, le finestre sono in legno e le persiane sono in alluminio di colore verde.

Il riscaldamento è costituito da termosifoni in alluminio con impianto autonomo a metano.

Anche l'impianto idraulico ed elettrico sono autonomi.

La superficie dell'appartamento è di circa 71 mq mentre quella dei due terrazzi è di circa 19 mq.

L'autorimessa al piano interrato ha un'ampiezza di circa 29 mq. e vi si accede tramite uno stradone esterno. La chiusura è assicurata da una porta basculante in lamiera.

Il posto macchina esterno (sul retro dell'edificio) ha un'ampiezza di circa 14 mq.

Dall'ispezione dei locali in occasione del sopralluogo non risultano difformità rispetto alle piantine catastali.

La palazzina è stata costruita con permesso di costruire n. 1002 del 10/06/2005 del Comune di Monteporzio.

I proprietari hanno dichiarato che l'appartamento ha il certificato di abitabilità.

L'abitazione attualmente è utilizzata dagli attuali proprietari e dalla loro figlia.

VALUTAZIONE

Nel valutare l'immobile, ho tenuto presente della sua posizione topografica, del suo utilizzo attuale e di quello prevedibile e di tutti quei fattori che contribuiscono a formare il valore del bene.

Tenendo conto delle considerazioni suddette e dei valori di mercato, il sottoscritto ritiene di stabilire il valore del bene come di seguito indicato:

Essendo il bene articolato viene eseguita una valutazione a corpo:

- 1) appartamento sito nel Comune di Monteporzio in Via M. L. King n. 6 interno 3, identificata al Nuovo catasto edilizio urbano al Foglio 14, Particella 1242, Sub. 10, cat. A3, vani 4,5, mq. 81, rendita € 267,27.

€ 100.945,00

- 2) area urbana sita nel Comune di Monteporzio in Via M. L. King n. 6 piano T, identificata al Nuovo catasto edilizio urbano al Foglio 14, Particella 1242, Sub. 24, cat. F/1, mq. 14.

€ 3.640,00

3) autorimessa sita nel Comune di
Monteporzio in Via M. L. King
n. 6 piano S1, identificata al
Nuovo catasto edilizio urbano al
Foglio 14, Particella 1242, Sub.
19, cat. C/8, mq. 33, rendita
€. 67,40.

€. 18.850,00

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato
ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente rimanendo a
disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Fano, 4 aprile 2025

Dott. Ing. Emanuele Fiorani