



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 7/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
NUOVA BANCA DELLE MARCHE SPA



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. Davide STORTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MASSIMO RIGHI**

CF:RGHMSM69M11G479X  
con studio in PESARO (PU) V. A.MANZONI 29  
telefono: 072132227  
fax: 072132227  
email: info@geometrighi.it  
PEC: massimo.righi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2016

# LOTTO 1

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

**A** villa singola a PESARO via dei rovi 2, frazione trebbiantico, quartiere trebbiantico, della superficie commerciale di **420,13** mq per la quota di:

- 90/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 10/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è situato nella periferia del Comune di Pesaro, in via dei Rovi n. 2, loc. Trebbiantico, in una zona collinare residenziale con presenza di case e ville indipendenti circondate da ampi giardini.

Il fabbricato è composto di un unico appartamento disposto su più piani e precisamente:

- al piano terra: ampio vano soggiorno-pranzo-cucina, wc, lavanderia, vano scala di collegamento con il piano sovrastante, ascensore interno, il tutto circondato da un portico sui 4 lati di cui una parte chiuso a veranda e condonato oltre ad ampio scoperto giardino identificato con il sub.3 (B.C.N.C. scoperto comune a tutti i sub.);
- al piano primo: 4 camera letto, 2 bagni, un disimpegno, scala di collegamento con gli altri piani, ascensore interno, il tutto circondato da terrazzo sui 4 lati
- al piano secondo-sottotetto: 2 camere, uno studio, un bagno ed un terrazzo con relativa scala a chiocciola che collega con un altro terrazzino posto al di sopra della copertura;
- al piano primo sottostrada: ampio locale garage (identificato con il sub.2), locale di sgombero utilizzato a tavernetta, un bagno e vano centrale termica.

Il fabbricato è circondato da un ampio scoperto, della superficie di circa 1800 mq. (costituito dal sub. 3 e 5) destinato a giardino di pertinenza della villa totalmente pianeggiante con presenza di alcune piante di alto fusto (pini marittimi, cipressi, ecc.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 507 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe U, consistenza 12,5 vani, rendita 1.355,70 Euro, indirizzo catastale: via dei rovi 2, piano: S1-T-1-2
- foglio 64 particella 507 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 110 mq, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: via dei rovi 2, piano: S1
- foglio 64 particella 507 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via dei rovi 2, piano: Terra - B.C.N.C. scoperto comune a tutti i sub
- foglio 64 particella 507 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via dei rovi 2, piano: T - B.C.N.C. scoperto-passaggio comune a tutti sub
- foglio 64 particella 507 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 574 mq, indirizzo catastale: via dei rovi 2, piano: terra - AREA URBANA DI MQ. 574

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

**A.1** box doppio, composto da garage al piano interrato, sviluppa una superficie commerciale di **59,63** Mq, identificato con il numero sub. 2.

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 507 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 110 mq, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: via dei rovi 2, piano: S1

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	420,13 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	59,63 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.247.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.247.350,00
Data della valutazione:	05/04/2017

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/09/2010 a firma di Notaio Nardi Dario ai nn. 37969/17759 di repertorio, iscritta il 17/09/2010 a Pesaro ai nn. rg 2900, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.800.000.

Importo capitale: € 900.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a alla particella 507 - cat. A/7 - vani 14,5 - via dei Rovi 2.

Con variazione del 23/12/2016 prot. PS0115623 la particella 507 è stata soppressa originando la particella 507 sub. 1-2-3-4-5

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

pignoramento, stipulata il 22/12/2015 a firma di avv. Paolo Chiarabini ai nn. 4345/2015 di repertorio, trascritta il 02/02/2016 a Pesaro ai nn. rg973, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a alla particella 507 - cat. A/7 - vani 14,5 - via dei Rovi 2.

Con variazione del 23/12/2016 prot. PS0115623 la particella 507 è stata soppressa originando la particella 507 sub. 1-2-3-4-5

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 \*\*\* , in forza di ATTO PUBBLICO NOTAIO LICINI CESARE (dal 27/09/2002), con atto stipulato il 27/09/2002 a firma di NOTAIO LICINI CESARE, trascritto il 21/10/2002 a PESARO ai nn. 24186, in forza di ATTO PUBBLICO NOTAIO LICINI CESARE

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di DIRITTI REALI (dal 03/11/1992 fino al 27/09/2002), in forza di DIRITTI REALI

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CONCESSIONE EDILIZIA N. 125 09/06/1989** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO MONOFAMILIARE COMPOSTO DA UN APPARTAMENTO CHE SI SVILUPPA PARTE AL PIANO TERRA E PARTE AL PIANO PRIMO PIU' LOCALI DI SERVIZIO AL PIANO INTERRATO E SOTTOTETTO (LOTTIZZAZIONE TREBBIANTICO), agibilità del 28/11/1992 con il n. 70 di protocollo.

1°VARIANTE - CONC.EDIL N. 38 DEL 23/02/1990 (1° variante alla concessione 125/89) 2° VARIANTE - CONC. EDIL N. 427 DEL 31/10/1991 (2°variante consistente in modifiche interne e prospettiche)

CONDONO EDILIZIO (ART.39 LEGGE N. 724/1994) N. **conc.edil.in sanatoria n. 566/C del 30/07/98**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, DA SOFFITTA IN ABITAZIONE, CON L'AUMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE DA ACCESSORIA A RESIDENZIALE, CHIUSURA DI PORZIONE DI PORTICO SUL LATO DESTRO E SUL RETRO DEL FABBRICATO, MEDIANTE PANNELLI IN ALLUMINIO E VETRO, presentata il 04/04/1995 con il n. PROT. 15193 di protocollo

CONDONO EDILIZIO (ART. 32 D.L. 30/09/2003 N. 269 E SUCC. MODIF.) N. **TITOLO ABILITATIVO SANATORIA N. 432 DEL 27/11/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE AL PIANO TERRA DI U.I. DI CIVILE ABITAZIONE PER REALIZZAZIONE DI UNA VERANDA MEDIANTE LA CHIUSURA CON INFISSI IN VETRO E ALLUMINIO DI UN PORTICO ESISTENTE, presentata il 10/12/2004 con il n. 113.367 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. D.I.A. N. 645 DEL 13/06/2006, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INSTALLAZIONE DI SCALA ESTERNA , presentata il 09/06/2006 con il n. 106622 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'atto di pignoramento cita la particella 507 (intera) Cat. A/7 - vani 14,5 - via dei Rovi, 2 con variazione del 23/12/2016 prot. PS0115623 la particella 507 è stata soppressa originando la particella 507 sub. 1-2-3-4-5

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN PESARO VIA DEI ROVI 2, FRAZIONE TREBBIANTICO, QUARTIERE  
TREBBIANTICO

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a PESARO via dei rovi 2, frazione trebbiantico, quartiere trebbiantico, della superficie commerciale di **420,13** mq per la quota di:

- 90/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 10/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è situato nella periferia del Comune di Pesaro, in via dei Rovi n. 2, loc. Trebbiantico, in una zona collinare residenziale con presenza di case e ville indipendenti circondate da ampi giardini.

Il fabbricato è composto di un unico appartamento disposto su più piani e precisamente:

- al piano terra: ampio vano soggiorno-pranzo-cucina, wc, lavanderia, vano scala di collegamento con il piano sovrastante, ascensore interno, il tutto circondato da un portico sui 4 lati di cui una parte chiuso a veranda e condonato oltre ad ampio scoperto giardino identificato con il sub.3 (B.C.N.C. scoperto comune a tutti i sub.);

- al piano primo: 4 camera letto, 2 bagni, un disimpegno, scala di collegamento con gli altri piani, ascensore interno, il tutto circondato da terrazzo sui 4 lati

- al piano secondo-sottotetto: 2 camere, uno studio, un bagno ed un terrazzo con relativa scala a chiocciola che collega con un altro terrazzino posto al di sopra della copertura;

- al piano primo sottostrada: ampio locale garage (identificato con il sub.2), locale di sgombero utilizzato a tavernetta, un bagno e vano centrale termica.

Il fabbricato è circondato da un ampio scoperto, della superficie di circa 1800 mq. (costituito dal sub. 3 e 5) destinato a giardino di pertinenza della villa totalmente pianeggiante con presenza di alcune piante di alto fusto (pini marittimi, cipressi, ecc.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 507 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe U, consistenza 12,5 vani, rendita 1.355,70 Euro, indirizzo catastale: via dei rovi 2, piano: S1-T-1-2
- foglio 64 particella 507 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 110 mq, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: via dei rovi 2, piano: S1
- foglio 64 particella 507 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via dei rovi 2, piano: Terra - B.C.N.C. scoperto comune a tutti i sub
- foglio 64 particella 507 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via dei rovi 2, piano: T - B.C.N.C. scoperto-passaggio comune a tutti sub
- foglio 64 particella 507 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 574 mq, indirizzo catastale: via dei rovi 2, piano: terra - AREA URBANA DI MQ. 574

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura del fabbricato è costituita da telai in cemento armato, tamponamenti in laterizio con finitura esterna a mattoncini a faccia vista, solai di calpestio in laterocemento, copertura in legno con travi e perlinato in legno, portico perimetrale in cemento armato.

Le rifiniture interne sono di buona qualità e si presentano in un buono stato di conservazione: tutti i pavimenti dei vani della zona giorno sono in piastrelle in ceramica mentre i pavimenti della zona notte e del piano sottotetto sono in listelli di legno levigato (parquette), la scala interna di collegamento rifinita con pedate ed alzate in legno, finestre in PVC con vetro camera con avvolgibili e inferriate metalliche esterne, porte interne in legno massello, riscaldamento autonomo con caldaia posizionata in apposita centrale termica al piano seminterrato, ascensore interno che collega tutti i piani dall'interrato al sottotetto.

## 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
Piano terra e 1°: appartamento	180,00	x	100 %	=	180,00
piano terra: veranda	37,50	x	75 %	=	28,13
P.2°: mansarda	74,00	x	75 %	=	55,50
terra: portico	77,50	x	50 %	=	38,75
piano 1°-2°: terrazzi	152,50	x	30 %	=	45,75
S1: locale accessorio - taverna	56,00	x	75 %	=	42,00
piano terra: scoperto	1.500,00	x	2 %	=	30,00
<b>Totale:</b>	<b>2.077,50</b>				<b>420,13</b>

## ACCESSORI:

**box doppio**, composto da garage al piano interrato, sviluppa una superficie commerciale di **59,63 Mq**, identificato con il numero sub. 2.

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 507 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 110 mq, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: via dei rovi 2, piano: S1

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto: 24/05/2014

Fonte di informazione: PERIZIA PER ISTITUTO BANCARIO

Descrizione: FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE TIPOLOGIA SCHIERA

Indirizzo: VIA DEI GIRASOLI

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie: 19

Prezzo/Prezzo richiesto: 275.000,00 pari a 2.131,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto: 08/09/2012

Fonte di informazione: PERIZIA PER ISTITUTO BANCARIO

Descrizione: FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Indirizzo: VIA DEI GIRASOLI

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie: 18

Prezzo/Prezzo richiesto: 252.000,00 pari a 2.270,27 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto: 10/02/2011

Fonte di informazione: CTU tribunale di Pesaro

Descrizione: appartamento civile abitazione

Indirizzo: via delle Rondini 10

Superfici principali e secondarie: 31

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 66.800,00 pari a 2.154,84 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto: 21/12/2015

Fonte di informazione: CTU ESEC.IMM. RG 8/2014 + 137/2015

Descrizione: VILLA UNIFAMILIARE

Indirizzo: VIA BARSANTI

Superfici principali e secondarie: 296

Superfici accessorie: 105

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.000.650,00 pari a 2.495,39 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

si propone un valore unitario di € 2.600 al mq di sup. commerciale ritenuto congruo e rispettoso dell'attuale momento di mercato immobiliare anche in considerazione delle caratteristiche del bene da stimare (fabbricato tipologia villa in zona residenziale).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 420,13 x 2.600,00 = **1.092.325,00**



Valore superficie accessori:	59,63	x	2.600,00	=	<b>155.025,00</b>
					<b>1.247.350,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 1.247.350,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 1.247.350,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	420,13	59,63	1.247.350,00	1.247.350,00
				<b>1.247.350,00 €</b>	<b>1.247.350,00 €</b>

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: **€ 1.247.350,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.247.350,00**

data 05/04/2017

il tecnico incaricato  
MASSIMO RIGHI

