



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

79/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BELVEDERE SPV Srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Marco Marini

CF:MRNMRC78H11D488D

con studio in PERGOLA (PU) VIA PAPA GIOVANNI XXIII 18/P

telefono: 0721736714

email: geommarini78@gmail.com

PEC: marco.marini3@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PERGOLA Via Giuseppe Mazzini 21, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **121,26** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento allo stato grezzo in centro storico a Pergola (PU) posto al piano terra e primo con cantina al piano interrato e ingresso indipendente su via Giuseppe Mazzini n.21.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato-Terra e Primo, ha un'altezza interna di 2,70m. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 783 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n.21, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Altri immobili ad uso residenziale su più lati
Ex Subalterno 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,26 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.290,87
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.300,00
Data della valutazione:	06/12/2023

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**, stipulata il 17/12/2007 a firma di Not. Manfucci Stefano ai nn. Rep.30874/11355 di repertorio, iscritta il 24/12/2007 a Pesaro ai nn. R.G.21432/R.P.5041, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 15.

Annotazione R.P.458/R.G.2227 del 05/03/2012 : MODIFICA TASSO E DURATA annotazione R.P.1076/R.G.5912 del 13/06/2012: RESTRIZIONE DI BENI, vengono liberati gli immobili NCEU Fg.113 Part.783 subb.3, 5, 6.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 20/07/2023 a PESARO ai nn. R.G.8803, R.P.6351, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Verbale di pignoramento notificato dall'Unep presso il Tribunale di Pesaro in data 5 giugno 2023, numero 790.

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 1/2, in forza di Atto Giudiziario (dal 06/06/2022), con atto stipulato il 06/06/2022 a firma di Tribunale di Ancona ai nn. 1643 di repertorio, trascritto il

20/07/2023 a Pesaro ai nn. R.G,8795, R.P.6344.

Sentenza Traslativa

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto Giudiziario (dal 06/06/2022), con atto stipulato il 06/06/2022 a firma di Tribunale di Ancona ai nn. 1643 di repertorio, trascritto il 20/07/2023 a Pesaro ai nn. R.G,8795, R.P.6344.

Sentenza Traslativa

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/1959 fino al 31/05/2004), con atto stipulato il 28/01/1960 a firma di Not. Giovanni Spagnoli ai nn. Rep.1407 di repertorio, trascritto il 23/02/1960 a Pesaro ai nn. 619/811.

Il titolo è riferito solamente a Particella n.363

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/1983 fino al 31/05/2004), con atto stipulato il 01/04/1983 a firma di Not. Cecchetelli Alessandro ai nn. Rep.4815/857 di repertorio, trascritto il 21/04/1983 a Pesaro ai nn. 2257/3256.

Il titolo è riferito solamente a Particella n.361

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2004 fino al 08/11/2004), con atto stipulato il 31/05/2004 a firma di Not. Rizzi Roberto ai nn. Rep. 20828/3116 di repertorio, trascritto il 04/06/2004 a Pesaro ai nn. R.G.4887, R.P.9226

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2004 fino al 08/11/2004), con atto stipulato il 31/05/2004 a firma di Not. Rizzi Roberto ai nn. Rep. 20828/3116 di repertorio, trascritto il 04/06/2004 a Pesaro ai nn. R.G.4887, R.P.9226

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2004 fino al 08/11/2004), con atto stipulato il 31/05/2004 a firma di Not. Rizzi Roberto ai nn. Rep. 20828/3116 di repertorio, trascritto il 04/06/2004 a Pesaro ai nn. R.G.4887, R.P.9226

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2004 fino al 08/11/2004), con atto stipulato il 31/05/2004 a firma di Not. Rizzi Roberto ai nn. Rep. 20828/3116 di repertorio, trascritto il 04/06/2004 a Pesaro ai nn. R.G.4887, R.P.9226

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata (dal 08/11/2004 fino al 11/01/2010), con atto stipulato il 08/11/2004 a firma di Not. Passarelli Pula Massimiliano ai nn. Rep. 3143/2098 di repertorio, trascritto il 12/11/2004 a Pesaro ai nn. R.G.17819, R.P.9338

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto Notarile Pubblico - Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale (dal 11/01/2010 fino al 06/06/2022), con atto stipulato il 11/01/2010 a firma di Not. Rizzi Roberto ai nn. Rep. 27297/7031 di repertorio, trascritto il 28/01/2010 a Pesaro ai nn. R.G.1184, R.P.643

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruzione N. **7005/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche esterne al fabbricato , presentata il 24/07/1973 con il n. 7005 di protocollo, rilasciata il 23/10/1973.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato in Via Della Rocca n.12

Permesso di Costruzione N. **311/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un muro esterno, presentata il 05/11/1985 con il n. 9619 di protocollo, rilasciata il 20/11/1985

Permesso di Costruzione N. **20/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione di una persiana fatiscente, presentata il 20/01/1985 con il n. 772 di protocollo, rilasciata il 20/02/1985

Autorizzazione N. **134/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro e Risanamento Conservativo, riparazione danni e miglioramento sismico a seguito del sisma del 26/09/1997, presentata il 23/04/1999 con il n. 4492 di protocollo, rilasciata il 04/09/1999 con il n. 9314 di protocollo

Permesso di Costruire N. **2005/52**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione con la formazione di cinque unità abitative, presentata il 16/03/2005 con il n. 2005/2927 di protocollo, rilasciata il 10/03/2006 con il n. 47 di protocollo

Permesso di Costruire N. **2010/41**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di proroga termine ultimazione lavori di ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione di cui al p.c. n.47 del 10/03/2006, presentata il 22/02/2010 con il n. 2010/1905 di protocollo, rilasciata il 08/06/2010 con il n. 77 di protocollo

Comunicazione di attività edilizia libera N. **131/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tinteggiatura esterna fabbricato in Via della Rocca, presentata il 24/05/2012 con il n. 2012/6425 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **142/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante interna completamento unità immobiliare in Via della Rocca (Variante a P.d.C. n.47/2006 e 77/2010), presentata il 05/06/2012 con il n. 7024 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A - Centro Storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di lesioni tra muratura portante e muro divisorio al piano primo, lesione nel massetto in corrispondenza di una porta al piano terra, porta comunicante tra subalterno 1 e subalterno 2 non ancora chiusa come da progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: opere di ripristino e rinforzo

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili di ripristino e rinforzo: €2.000,00
- opere edili per chiusura porta tra due unità al piano primo: €1.500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi differenze nella posizione delle partizioni interne tra progetto approvato e stato di fatto (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01 e succ)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria / Variante per completamento lavori

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche: €2.500,00
- Sanzioni ed oneri: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



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

BENI IN PERGOLA VIA GIUSEPPE MAZZINI 21, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PERGOLA Via Giuseppe Mazzini 21, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **121,26** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento allo stato grezzo in centro storico a Pergola (PU) posto al piano terra e primo con cantina al piano interrato e ingresso indipendente su via Giuseppe Mazzini n.21.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato-Terra e Primo, ha un'altezza interna di 2,70m. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 783 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n.21, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Altri immobili ad uso residenziale su più lati
Ex Subalterno 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

municipio
farmacie
negozi al dettaglio
ospedale
scuola elementare



scuola per l'infanzia	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	buono	
supermercato	nella media	
verde attrezzato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 64 km Aeroporto di Falconara	scarso	
ferrovia distante 37 km Staz. di Marotta, 35 km Staz. di Fabriano	scarso	
autostrada distante 36 Km Casello di Marotta	scarso	
superstrada distante 27 km Svincolo SS73Bis di Fossombrone	scarso	
autobus distante 500mt - Stazione Adria Bus di Pergola	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	scarso	
luminosità:	scarso	
panoramicità:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto oggetto di valutazione è costituito da un appartamento allo stato grezzo posto al Piano Interrato, Terra e Primo con accesso indipendente dalla via pubblica, sito in Via Mazzini n.21, in centro storico di Pergola.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento deriva da una ristrutturazione volta a creare cinque unità immobiliari, di cui due unità risultano ultimate nel 2012 e le restanti tre ancora da ultimare nelle finiture ed impianti interni; si sviluppa tra Via Mazzini dove sono presenti gli accessi autonomi dei subalterni 7 (ex sub1) e 8 (ex sub2) e Via della Rocca dalla quale si accede al subalterno 3 ed ai restanti subalterni 9 (ex sub4) e 5 che hanno un ingresso e scala comune, i fronti dell'edificio affacciano direttamente sulle due vie pubbliche, non sono presenti aree scoperte né condominiali né private, le due vie sono traverse di Corso Matteotti che si uniscono nella parte a monte e non hanno altri sbocchi quindi non sono soggette a traffico veicolare.

La ristrutturazione eseguita a partire dal 2005, ha interessato l'intera struttura portante con la sostituzione di tutti i solai interni realizzati in legno (travi e tavolato) mentre il solaio di copertura composto da travi, travetti e pianelle e manto di copertura in coppi era già stato sostituito con un intervento di riparazione danni e miglioramento sismico nel 1999 a seguito del sisma del 26.09.1997. Le opere strutturali risultano ultimate nel 2010 come da Certificato a Strutture Ultimate depositato presso la Provincia di Pesaro e Urbino Servizio 4.4 Opere Pubbliche e Difesa del Suolo (Genio Civile).

Le facciate esterne sono state entrambe intonacate mentre solo la facciata su Via Della Rocca è tinteggiata e si presenta in buono stato di manutenzione; la facciata su Via Mazzini manca della tinteggiatura e presenta alcuni ammaloramenti dell'intonaco in particolar modo tra il corpo di fabbrica più alto e quello più basso dove è presente una infiltrazione d'acqua a partire dal tetto più alto che poi defluisce verso il basso lungo la facciata intonacata ed è visibile anche all'interno. Su questo lato di Via Mazzini sono necessari interventi in corrispondenza alle canali di gronda ed alle guaine lungo il perimetro delle coperture volti ad eliminare queste infiltrazioni e ripristinare l'intonaco della facciata.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'unità oggetto di valutazione si sviluppa al piano terra e primo più un locale accessorio (grotta) al piano interrato. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via pubblica su cui affaccia il locale soggiorno-angolo cottura attraverso una vetrata ad arco in cui al centro è collocato il portoncino di ingresso in legno, il piano di pavimento dell'abitazione è più basso rispetto il piano strada esterno e sono presenti due gradini a scendere dalla porta di ingresso al locale interno. Il soggiorno-angolo cottura ha una superficie di circa 15mq ed è comunicante con un locale di forma circolare, con volta a mattoni, che costituiva un forno di quartiere, nel progetto di ristrutturazione questo particolare elemento architettonico è stato mantenuto e recuperato con funzione di ripostiglio in quanto l'altezza utile interna di 2,34mt al centro e l'assenza di finestre, non consentirebbe l'abitabilità. Sempre al piano terra si passa ad una stanza in cui è presente una vecchia scala in pietra che scende alla sottostante grotta costituita da una volta in mattoni pieni, sia il vecchio forno che la grotta al piano interrato sono stati lasciati a faccia a vista, le due volte sono state sabbiate ed i giunti stuccati, le restanti pareti risultano intonacate. Dal locale disimpegno al piano terra si accede anche ad un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala dell'unità adiacente, e sul lato opposto si accede ad una zona servizi dove è presente un antibagno, un ripostiglio e un bagno.

Nel solaio sovrastante il locale disimpegno è stato lasciato il vuoto necessario all'installazione della scala di collegamento tra piano terra e primo ad oggi non presente; i restanti soffitti del piano terra sono costituiti dai solai in legno in travi di legno massello a sezione rettangolare e sovrastante tavolato in legno.

Il piano primo si compone da un locale disimpegno (vano scala) dal quale si accede alla zona notte composta da una camera, in corridoio, un ripostiglio e un bagno. La camera ha il solaio di copertura a vista e un'altezza interna minima di 3,40 m e massima di 4,82 m la parte costituita da disimpegno, ripostiglio e bagno ha invece un'altezza utile interna di 2,40m in piano. Il solaio di copertura sulla camera è costituito da travi in legno massello, travetti e pianelle, mentre il solaio piano su ripostigli/bagno/disimpegno è costituito da travi e tavolato. Tutti i soffitti in corrispondenza delle murature risultano sporcati dai lavori di intonacatura e necessitano di un intervento di pulizia mediante sabbiatura a bassa pressione o spazzolatura, nel calcolo dei costi di completamento si inserisce anche un nuovo trattamento antiparassitario visto il lungo periodo trascorso dalla loro installazione.

Nella camera al piano primo è ancora presente una porta comunicante con l'unità immobiliare adiacente, provabilmente utilizzata come passaggio di cantiere vista l'assenza della scala al piano terra, tale porta comunicante dovrà essere chiusa indipendentemente dai lavori di completamento pertanto l'onere per la chiusura viene inserito nelle difformità edilizie sopra elencate.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera 6+9+6/7 antirumore e basso emissivo, l'infisso è di colore bianco, esternamente sono state installate persiane in legno laccate di colore verde.

I lavori necessari per il completamento dell'unità sono:

- Pulizia e trattamento strutture lignee;
- Verifica delle canalizzazioni impiantistiche installate ed eventuali tracce/ripristini/modifiche;
- Verifica e ripristino vani contatori e richiesta allaccio utenze;
- Ispezione dell'allaccio alla rete fognaria;
- Fornitura e posa in opera scala interna tra piano terra e primo;
- Fornitura e posa pavimenti e rivestimenti;
- Fornitura e posa in opera sanitari;
- Carteggiatura e tinteggiatura interna;
- Fornitura e posa porte interne;
- Completamento impianto elettrico-idrico e di riscaldamento;
- Ispezione del solaio di copertura con eventuale sostituzione coppi rotti e verifica/riparazione guaine;

- Pulizia e ripristino funzionalità della canale di gronda e discendente pluviale;
- Verifica ed eventuale ripristino intonaco esterno;
- Tinteggiatura esterna.

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 - Superficie Principale	51,80	x	100 %	=	51,80
Piano Terra - Superficie Principale con H<2,30m (Forno)	14,55	x	50 %	=	7,28
Piano Interrato - Accessori Indiretti Comunicanti	28,92	x	50 %	=	14,46
Piano Primo - Superficie Principale	47,73	x	100 %	=	47,73
Totale:	143,00				121,26



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (market comparison approach – MCA) per la determinazione del valore di mercato "al nuovo", ovvero dell'immobile a ristrutturazione completata, decurtando da questo valore i costi di completamento dell'immobile come da computo metrico allegato.

Il market comparison approach è basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato uno sconto medio di zona pari al 10%.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dagli elaborati progettuali reperiti presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Pergola e da misurazioni effettuate in sito, utilizzando il seguente criterio:

- 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

Per lo sviluppo e calcolo del valore unitario vedere scheda presente negli allegati alla perizia, il calcolo MCA viene effettuato sulle consistenze relative al fabbricato oltre ad accessori, le osservazioni di mercato vengono riportate direttamente nella scheda di calcolo allegata alla perizia, nella scelta dei comparabili si è tenuto conto principalmente della tipologia rapportata all'ubicazione ovvero la scelta è stata orientata innanzi tutto su appartamenti in centro storico di Pergola, si è proceduto nel calcolo dei prezzi marginali rapportando l'immobile oggetto di valutazione al nuovo (Ristrutturato).

Eseguito il calcolo MCA riportato nell'apposito allegato, risulta un valore unitario al nuovo (ristrutturato) pari a 1.177,00 €/mq

Il Valore dell'immobile a ristrutturazione comopletata risulterà quindi: $\text{Sup. Comm. } 121,27 * 1.177,00 \text{ €/mq.} = \text{€}142.734,79$

Si è quindi proceduto a quantificare il costo dei lavori mancanti con un computo metrico estimativo, utilizzando i prezzi del Prezzario Regionale Marche 2023 per le opere pubbliche e prezzi medi di mercato per interventi simili, il costo risultante dal computo metrico comprensivo di IVA e spese tecniche è di €77.443,92.

Tale costo non tiene conto di eventuali agevolazioni fiscali cui l'intervento potrà godere in quanto trattasi del completamento di una ristrutturazione edilizia.

.....

CALCOLO VALORE ALLO STATO ATTUALE:

Valore Commerciale = Valore al Finito - Costi Completamento = €142.734,79 - €77.443,92 = €65.290,87

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **65.290,87**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 65.290,87**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 65.290,87**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	appartamento	121,27	0,00	65.290,87	65.290,87
				65.290,87 €	65.290,87 €

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: **€. 58.290,87**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 2.914,54**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 76,33**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PERGOLA Via Giuseppe Mazzini 19, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **126,28** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento allo stato grezzo in centro storico a Pergola (PU) posto al piano terra, primo, secondo, terzo e quarto e ingresso indipendente su via Giuseppe Mazzini n.19.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3-4, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 783 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n.19, piano: T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Altri immobili ad uso residenziale su più lati
Ex Subalterno 2

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,28 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.705,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.200,00
Data della valutazione:	06/12/2023

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**, stipulata il 17/12/2007 a firma di Not. Manfucci Stefano ai nn. Rep.30874/11355 di repertorio, iscritta il 24/12/2007 a Pesaro ai nn. R.G.21432/R.P.5041, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 15.

Annotazione R.P.458/R.G.2227 del 05/03/2012 : MODIFICA TASSO E DURATA annotazione R.P.1076/R.G.5912 del 13/06/2012: RESTRIZIONE DI BENI, vengono liberati gli immobili NCEU Fg.113 Part.783 subb.3, 5, 6.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 20/07/2023 a PESARO ai nn. R.G.8803, R.P.6351, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Verbale di pignoramento notificato dall'Unep presso il Tribunale di Pesaro in data 5 giugno 2023, numero 790.

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 1/2, in forza di Atto Giudiziario (dal 06/06/2022), con atto stipulato il 06/06/2022 a firma di Tribunale di Ancona ai nn. 1643 di repertorio, trascritto il

20/07/2023 a Pesaro ai nn. R.G,8795, R.P.6344.

Sentenza Traslativa

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto Giudiziario (dal 06/06/2022), con atto stipulato il 06/06/2022 a firma di Tribunale di Ancona ai nn. 1643 di repertorio, trascritto il 20/07/2023 a Pesaro ai nn. R.G,8795, R.P.6344.

Sentenza Traslativa

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/1959 fino al 31/05/2004), con atto stipulato il 28/01/1960 a firma di Not. Giovanni Spagnoli ai nn. Rep.1407 di repertorio, trascritto il 23/02/1960 a Pesaro ai nn. 619/811.

Il titolo è riferito solamente a Particella n.363

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/1983 fino al 31/05/2004), con atto stipulato il 01/04/1983 a firma di Not. Cecchetelli Alessandro ai nn. Rep.4815/857 di repertorio, trascritto il 21/04/1983 a Pesaro ai nn. 2257/3256.

Il titolo è riferito solamente a Particella n.361

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2004 fino al 08/11/2004), con atto stipulato il 31/05/2004 a firma di Not. Rizzi Roberto ai nn. Rep. 20828/3116 di repertorio, trascritto il 04/06/2004 a Pesaro ai nn. R.G.4887, R.P.9226

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2004 fino al 08/11/2004), con atto stipulato il 31/05/2004 a firma di Not. Rizzi Roberto ai nn. Rep. 20828/3116 di repertorio, trascritto il 04/06/2004 a Pesaro ai nn. R.G.4887, R.P.9226

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2004 fino al 08/11/2004), con atto stipulato il 31/05/2004 a firma di Not. Rizzi Roberto ai nn. Rep. 20828/3116 di repertorio, trascritto il 04/06/2004 a Pesaro ai nn. R.G.4887, R.P.9226

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2004 fino al 08/11/2004), con atto stipulato il 31/05/2004 a firma di Not. Rizzi Roberto ai nn. Rep. 20828/3116 di repertorio, trascritto il 04/06/2004 a Pesaro ai nn. R.G.4887, R.P.9226

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata (dal 08/11/2004 fino al 11/01/2010), con atto stipulato il 08/11/2004 a firma di Not. Passarelli Pula Massimiliano ai nn. Rep. 3143/2098 di repertorio, trascritto il 12/11/2004 a Pesaro ai nn. R.G.17819, R.P.9338

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto Notarile Pubblico - Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale (dal 11/01/2010 fino al 06/06/2022), con atto stipulato il 11/01/2010 a firma di Not. Rizzi Roberto ai nn. Rep. 27297/7031 di repertorio, trascritto il 28/01/2010 a Pesaro ai nn. R.G.1184, R.P.643

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruzione N. **7005/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche esterne al fabbricato , presentata il 24/07/1973 con il n. 7005 di protocollo, rilasciata il 23/10/1973.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato in Via Della Rocca n.12

Permesso di Costruzione N. **311/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un muro esterno, presentata il 05/11/1985 con il n. 9619 di protocollo, rilasciata il 20/11/1985

Permesso di Costruzione N. **20/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione di una persiana fatiscante, presentata il 20/01/1985 con il n. 772 di protocollo, rilasciata il 20/02/1985

Autorizzazione N. **134/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro e Risanamento Conservativo, riparazione danni e miglioramento sismico a seguito del sisma del 26/09/1997, presentata il 23/04/1999 con il n. 4492 di protocollo, rilasciata il 04/09/1999 con il n. 9314 di protocollo

Permesso di Costruire N. **2005/52**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione con la formazione di cinque unità abitative, presentata il 16/03/2005 con il n. 2005/2927 di protocollo, rilasciata il 10/03/2006 con il n. 47 di protocollo

Permesso di Costruire N. **2010/41**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di proroga termine ultimazione lavori di ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione di cui al p.c. n.47 del 10/03/2006, presentata il 22/02/2010 con il n. 2010/1905 di protocollo, rilasciata il 08/06/2010 con il n. 77 di protocollo

Comunicazione di attività edilizia libera N. **131/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tinteggiatura esterna fabbricato in Via della Rocca, presentata il 24/05/2012 con il n. 2012/6425 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **142/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante interna completamento unità immobiliare in Via della Rocca (Variante a P.d.C. n.47/2006 e 77/2010), presentata il 05/06/2012 con il n. 7024 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A - Centro Storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un'infiltrazione di umidità dal solaio di copertura in corrispondenza della scala di collegamento con il piano secondo, proveniente dalla copertura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino dell'impermeabilizzazione in copertura, posa in opera di scossalina in rame e pulizia e controllo canali di gronda e discendenti pluviali, demolizione e rifacimento intonaco interno.

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili : €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: porta comunicante con altra unità immobiliare al piano primo non ancora chiusa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: opere edili ripresa muratura

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- opere edili per chiusura porta: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella camera al piano secondo è stata realizzata una sola finestra velux invece delle due previste nel progetto, la finestra installata è di dimensioni inferiori a

quelle previste.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione della finestra velux installata e realizzazione delle due finestre velux previste nel progetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere Edili per rimozione finestra, realizzazione forature per nuove finestre, impermeabilizzazione e ripristini: €3.000,00
- fornitura e posa di n.2 finestre velux: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

Ex Subalterno 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi differenze nella posizione delle partizioni interne tra progetto approvato e stato di fatto (normativa di riferimento: D.P.R.380/01 e succ)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria / Variante per completamento lavori

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche: €2.500,00
- Sanzioni ed oneri: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



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

BENI IN PERGOLA VIA GIUSEPPE MAZZINI 19, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PERGOLA Via Giuseppe Mazzini 19, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **126,28** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento allo stato grezzo in centro storico a Pergola (PU) posto al piano terra, primo, secondo, terzo e quarto e ingresso indipendente su via Giuseppe Mazzini n.19.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3-4, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 783 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n.19, piano: T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Altri immobili ad uso residenziale su più lati
Ex Subalterno 2

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con disco orario.



SERVIZI

- municipio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 64 km Aeroporto di Falconara
- ferrovia distante 37 km Staz. di Marotta, 35 km Staz. di Fabriano
- autostrada distante 36 Km Casello di Marotta
- superstrada distante 27 km Svincolo SS73Bis di Fossombrone
- autobus distante 500mt - Stazione Adria Bus di Pergola



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto oggetto di valutazione è costituito da un appartamento allo stato grezzo con ingresso indipendente dalla via pubblica in Via Mazzini n.19 nel centro storico di Pergola e si sviluppa dal piano terra al piano quarto.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento deriva da una ristrutturazione volta a creare cinque unità immobiliari, di cui due unità risultano ultimate nel 2012 e le restanti tre ancora da ultimare nelle finiture ed impianti interni. L'edificio si sviluppa tra Via Mazzini dove sono presenti gli accessi autonomi dei subalterni 7 (ex Sub1) e 8 (ex Sub2) e Via della Rocca dalla quale si accede al subalterno 3 ed ai restanti subalterni 9 (ex Sub4) e 5 che hanno un ingresso e scala comune, i fronti dell'edificio affacciano direttamente sulle due vie pubbliche, non sono presenti aree scoperte né condominiali né private, le due vie sono delle traverse di Corso Matteotti che si uniscono nella parte a monte e non hanno altri sbocchi quindi non sono soggette a traffico veicolare.

La ristrutturazione eseguita a partire dal 2005, ha interessato l'intera struttura portante con la sostituzione di tutti i solai interni realizzati in legno (travi e tavolato) mentre il solaio di copertura composto da travi, travetti e pannelle e manto di copertura in coppi era già stato sostituito con un intervento di riparazione danni e miglioramento sismico nel 1999 a seguito del sisma del 26.09.1997. Le opere strutturali risultano ultimate nel 2010 come da Certificato a Strutture Ultimate depositato presso la Provincia di Pesaro e Urbino Servizio 4.4 Opere Pubbliche e Difesa del Suolo (Genio Civile).

Le facciate esterne sono state entrambe intonacate mentre solo la facciata su Via Della Rocca è tinteggiata e si presenta in buono stato di manutenzione; la facciata su Via Mazzini manca della tinteggiatura e presenta alcuni ammaloramenti dell'intonaco in particolar modo tra il corpo di fabbrica più alto e quello più basso dove è presente una infiltrazione d'acqua a partire dal tetto più alto che poi defluisce verso il basso lungo la facciata intonacata ed è visibile anche all'interno. Su questo lato di Via Mazzini sono necessari interventi in corrispondenza delle canali di gronda ed alle guaine lungo il perimetro delle coperture volti ad eliminare queste infiltrazioni e ripristinare l'intonaco della facciata.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'unità oggetto di valutazione si sviluppa dal piano terra al piano quarto come di seguito descritto:

- al piano terra è presente un piccolo locale di ingresso di circa 7mq da cui si accede alla scala interna che collega i piani superiori, l'accesso avviene attraverso un portoncino in legno;
- al piano primo è presente un vano di circa 12 mq con destinazione "Studio" dal quale si riprende la seconda rampa di scale che collega il piano superiore. Le scale di collegamento sono poste tutte sullo stesso lato dell'immobile e si compongono di una singola rampa rettilinea in cemento armato per ogni piano. In corrispondenza di questo piano si segnala la presenza di un'infiltrazione di umidità proveniente da un piccolo tetto che copre parte di questo piano e colando lungo la facciata esterna penetra anche all'interno, il ripristino di questa infiltrazione è stato inserito tra le difformità edilizie da regolarizzare indipendentemente dal completamento interno dell'unità immobiliare in modo da preservare le strutture da ulteriori degradi. Sempre a livello del primo piano è ancora presente la porta comunicante con l'unità adiacente usata come passaggio di cantiere, tale porta dovrà essere chiusa indipendentemente dal completamento interno dell'unità pertanto viene inserito il costo nelle difformità edilizie da regolarizzare.
- al piano secondo dalla scala si arriva in un locale ad uso soggiorno/angolo cottura con una superficie utile di circa 23 mq, da quale sullo stesso piano si accede ad una prima zona notte composta da camera a sottotetto, un disimpegno e un bagno. La camera ha una superficie utile di circa 15mq ed è provvista di una sola finestra velux di piccole dimensioni e non sono presenti altre

finestre sulle murature perimetrali, si evidenzia che nel progetto erano previste n.2 finestre velux di dimensioni maggiori di quella installata.

- al piano terzo è presente una zona notte composta di una camera di circa 10 mq con soppalco di circa 5 mq di cui non è stata realizzata la scala e ringhiera, il soppalco costituisce il quarto piano. Sempre al piano terzo, oltre a questa camera, è presente un bagno, un disimpegno e un ripostiglio di circa 9 mq la cui altezza interna media inferiore ai 2,7m non ne consente l'uso come camera.

Come riportato in descrizione generale dell'edificio tutti i solai sono in legno, si nota che anche in questa unità i soffitti in corrispondenza delle murature risultano sporcati dai lavori di intonacatura e necessitano di un intervento di pulizia mediante sabbiatura a bassa pressione o spazzolatura, nel calcolo dei costi di completamento si inserisce anche un nuovo trattamento antiparassitario visto il lungo periodo trascorso dalla loro installazione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera 6+9+6/7 antirumore e basso emissivo, l'infisso è di colore bianco, esternamente sono state installate persiane in legno laccate di colore verde.

I lavori necessari per il completamento dell'unità sono:

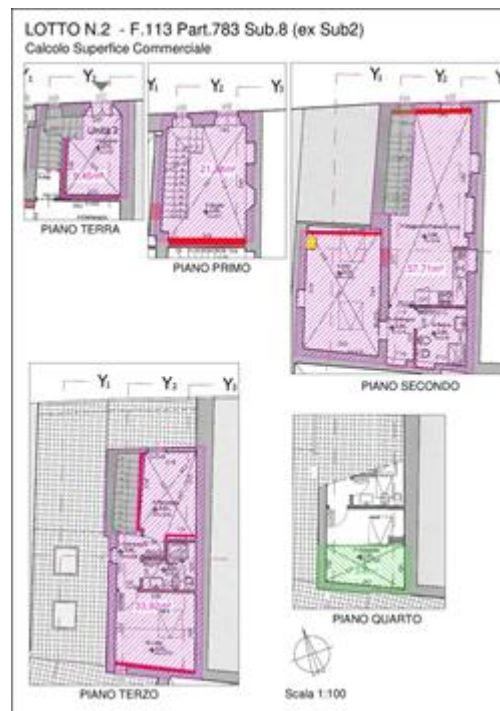
- Pulizia e trattamento strutture lignee;
- Verifica delle canalizzazioni impiantistiche installate ed eventuali tracce/ripristini/modifiche;
- Verifica e ripristino vani contatori e richiesta allaccio utenze.
- Ispezione dell'allaccio alla rete fognaria.
- Fornitura e posa pavimenti e rivestimenti;
- Fornitura e posa in opera sanitari;
- Carteggiatura e tinteggiatura interna;
- Fornitura e posa porte interne;
- Completamento impianto elettrico-idrico e di riscaldamento.
- Ispezione del solaio di copertura con eventuale sostituzione coppi rotti e verifica/riparazione guaine;
- Ripristino e installazione Velux di progetto-;
- Pulizia e ripristino funzionalità della canali di gronda e discendenti pluviali;
- Verifica ed eventuale ripristino intonaco esterno;
- Tinteggiatura esterna.

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 - Superficie Principale	9,45	x	100 %	=	9,45
Piano Primo - Superficie Principale	21,38	x	100 %	=	21,38
Piano Secondo - Superficie Principale	57,71	x	100 %	=	57,71
Piano Terzo - Superficie Principale	33,92	x	100 %	=	33,92
Piano Quarto - Soppalco	7,64	x	50 %	=	3,82
Totale:	130,10				126,28



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (market comparison approach – MCA) per la determinazione del valore di mercato "al nuovo", ovvero dell'immobile a ristrutturazione completata, decurtando da questo valore i costi di completamento dell'immobile come da computo metrico allegato.

Il market comparison approach è basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato uno sconto medio di zona pari al 10%.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dagli elaborati progettuali reperiti presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Pergola e da misurazioni effettuate in sito, utilizzando il seguente criterio:

- 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

Per lo sviluppo e calcolo del valore unitario vedere scheda presente negli allegati alla perizia, il calcolo MCA viene effettuato sulle consistenze relative al fabbricato oltre ad accessori, le osservazioni di mercato vengono riportate direttamente nella scheda di calcolo allegata alla perizia, nella scelta dei comparabili si è tenuto conto principalmente della tipologia rapportata all'ubicazione ovvero la scelta è stata orientata innanzi tutto su appartamenti in centro storico di Pergola, si è proceduto nel calcolo dei prezzi marginali rapportando l'immobile oggetto di valutazione al nuovo (ristrutturato).

Eseguito il calcolo MCA riportato nell'apposito allegato, risulta un valore unitario al nuovo (ristrutturato) pari a 1.166,00 €/mq

Il Valore dell'immobile a ristrutturazione completata risulterà quindi: $\text{Sup. Comm. } 126,28 * 1.166,00 \text{ €/mq.} = \text{€}147.242,48$

Si è quindi proceduto a quantificare il costo dei lavori mancanti con un computo metrico estimativo, utilizzando i prezzi del Prezzario Regionale Marche 2023 per le opere pubbliche e prezzi medi di mercato per interventi simili, il costo risultante dal computo metrico comprensivo di IVA e spese tecniche è di €84.037,34.

Tale costo non tiene conto di eventuali agevolazioni fiscali cui l'intervento potrà godere in quanto trattasi del completamento di una ristrutturazione edilizia.

.....

CALCOLO VALORE ALLO STATO ATTUALE:

Valore Commerciale = Valore al Finito - Costi Completamento = €147.242,48 - €84.037,34 = €63.205,14

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **63.205,14**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.205,14**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.205,14**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	appartamento	126,28	0,00	63.205,14	63.205,14
				63.205,14 €	63.205,14 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.705,14**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 2.435,26**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 69,88**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PERGOLA Via Della Rocca 12, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **82,96** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento allo stato grezzo in centro storico a Pergola (PU) posto al piano primo con ingresso da scala comune ad altra unità su Via Della Rocca n.12.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70m. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 783 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Della Rocca snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/03/2009 Pratica n. PS0054077 in atti dal 20/03/2009 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5796.1/2009)

Coerenze: Altri immobili ad uso residenziale su più lati

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.801,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.400,00
Data della valutazione:	06/12/2023

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**, stipulata il 17/12/2007 a firma di Not. Manfucci Stefano ai nn. Rep.30874/11355 di repertorio, iscritta il 24/12/2007 a Pesaro ai nn. R.G.21432/R.P.5041, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 15.

Annotazione R.P.458/R.G.2227 del 05/03/2012 : MODIFICA TASSO E DURATA annotazione R.P.1076/R.G.5912 del 13/06/2012: RESTRIZIONE DI BENI, vengono liberati gli immobili NCEU Fg.113 Part.783 subb.3, 5, 6.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 20/07/2023 a PESARO ai nn. R.G.8803, R.P.6351, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Verbale di pignoramento notificato dall'Unep presso il Tribunale di Pesaro in data 5 giugno 2023, numero 790.

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 1/2, in forza di Atto Giudiziario (dal 06/06/2022), con atto stipulato il 06/06/2022 a firma di Tribunale di Ancona ai nn. 1643 di repertorio, trascritto il 20/07/2023 a Pesaro ai nn. R.G,8795, R.P.6344.

Sentenza Traslativa

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto Giudiziario (dal 06/06/2022), con atto stipulato il 06/06/2022 a firma di Tribunale di Ancona ai nn. 1643 di repertorio, trascritto il 20/07/2023 a Pesaro ai nn. R.G,8795, R.P.6344.

Sentenza Traslativa

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/1959 fino al 31/05/2004), con atto stipulato il 28/01/1960 a firma di Not. Giovanni Spagnoli ai nn. Rep.1407 di repertorio, trascritto il 23/02/1960 a Pesaro ai nn. 619/811.

Il titolo è riferito solamente a Particella n.363

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/1983 fino al 31/05/2004), con atto stipulato il 01/04/1983 a firma di Not. Cecchetelli Alessandro ai nn. Rep.4815/857 di repertorio, trascritto il 21/04/1983 a Pesaro ai nn. 2257/3256.

Il titolo è riferito solamente a Particella n.361

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2004 fino al 08/11/2004), con atto stipulato il 31/05/2004 a firma di Not. Rizzi Roberto ai nn. Rep. 20828/3116 di repertorio, trascritto il 04/06/2004 a Pesaro ai nn. R.G.4887, R.P.9226

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2004 fino al 08/11/2004), con atto stipulato il 31/05/2004 a firma di Not. Rizzi Roberto ai nn. Rep. 20828/3116 di repertorio, trascritto il 04/06/2004 a Pesaro ai nn. R.G.4887, R.P.9226

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2004 fino al 08/11/2004), con atto stipulato il 31/05/2004 a firma di Not. Rizzi Roberto ai nn. Rep. 20828/3116 di repertorio, trascritto il 04/06/2004 a Pesaro ai nn. R.G.4887, R.P.9226

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2004 fino al 08/11/2004), con atto stipulato il 31/05/2004 a firma di Not. Rizzi Roberto ai nn. Rep. 20828/3116 di repertorio, trascritto il 04/06/2004 a Pesaro ai nn. R.G.4887, R.P.9226

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata (dal 08/11/2004 fino al 11/01/2010), con atto stipulato il 08/11/2004 a firma di Not. Passarelli Pula Massimiliano ai nn. Rep. 3143/2098 di repertorio, trascritto il 12/11/2004 a Pesaro ai nn. R.G.17819, R.P.9338

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto Notarile Pubblico - Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale (dal 11/01/2010 fino al 06/06/2022), con atto stipulato il 11/01/2010 a firma di Not. Rizzi Roberto ai nn. Rep. 27297/7031 di repertorio, trascritto il 28/01/2010 a Pesaro ai nn. R.G.1184, R.P.643

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruzione N. **7005/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

modifiche esterne al fabbricato , presentata il 24/07/1973 con il n. 7005 di protocollo, rilasciata il 23/10/1973.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato in Via Della Rocca n.12

Permesso di Costruzione N. **311/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un muro esterno, presentata il 05/11/1985 con il n. 9619 di protocollo, rilasciata il 20/11/1985

Permesso di Costruzione N. **20/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione di una persiana fatiscente, presentata il 20/01/1985 con il n. 772 di protocollo, rilasciata il 20/02/1985

Autorizzazione N. **134/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro e Risanamento Conservativo, riparazione danni e miglioramento sismico a seguito del sisma del 26/09/1997, presentata il 23/04/1999 con il n. 4492 di protocollo, rilasciata il 04/09/1999 con il n. 9314 di protocollo

Permesso di Costruire N. **2005/52**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione con la formazione di cinque unità abitative, presentata il 16/03/2005 con il n. 2005/2927 di protocollo, rilasciata il 10/03/2006 con il n. 47 di protocollo

Permesso di Costruire N. **2010/41**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di proroga termine ultimazione lavori di ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione di cui al p.c. n.47 del 10/03/2006, presentata il 22/02/2010 con il n. 2010/1905 di protocollo, rilasciata il 08/06/2010 con il n. 77 di protocollo

Comunicazione di attività edilizia libera N. **131/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tinteggiatura esterna fabbricato in Via della Rocca, presentata il 24/05/2012 con il n. 2012/6425 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **142/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante interna completamento unità immobiliare in Via della Rocca (Variante a P.d.C. n.47/2006 e 77/2010), presentata il 05/06/2012 con il n. 7024 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A - Centro Storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di lesioni all'intersezione tra due murature portanti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili di ripresa/consolidamento e ripristino lesione.: €3.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve differenza di posizionamento della muratura che delimita l'unità dal vano scala interno, e del divisorio interno tra corridoio e bagno-ripostiglio. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e succ.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria / Variante per completamento lavori

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche: €2.500,00
- Sanzioni ed oneri: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



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

BENI IN PERGOLA VIA DELLA ROCCA 12, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PERGOLA Via Della Rocca 12, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **82,96** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento allo stato grezzo in centro storico a Pergola (PU) posto al piano primo con ingresso da scala comune ad altra unità su Via Della Rocca n.12.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70m. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 783 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Della Rocca snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/03/2009 Pratica n. PS0054077 in atti dal 20/03/2009 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5796.1/2009)

Coerenze: Altri immobili ad uso residenziale su più lati

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- municipio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 64 km Aeroporto di Falconara
- ferrovia distante 37 km Staz. di Marotta, 35 km Staz. di Fabriano
- autostrada distante 36 Km Casello di Marotta
- superstrada distante 27 km Svincolo SS73Bis di Fossombrone



autobus distante Stazione Adria Bus di Pergola

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

scarso 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto oggetto di valutazione è costituito da un appartamento allo stato grezzo con ingresso da scala comune ad altra unità su Via Della Rocca n.12 nel centro storico di Pergola e si sviluppa al piano primo.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento deriva da una ristrutturazione volta a creare cinque unità immobiliari, di cui due unità risultano ultimate nel 2012 e le restanti tre ancora da ultimare nelle finiture ed impianti interni.

L'edificio si sviluppa tra Via Mazzini dove sono presenti gli accessi autonomi dei subalterni 1 e 2 e Via della Rocca dalla quale si accede al subalterno 3 ed ai restanti subalterni 4 e 5 che hanno un ingresso e scala comune, i fronti dell'edificio affacciano direttamente sulle due vie pubbliche, non sono presenti aree scoperte né condominiali né private, le due vie sono delle traverse di Corso Matteotti che si uniscono nella parte a monte e non hanno altri sbocchi quindi non sono soggette a traffico veicolare.

La ristrutturazione eseguita a partire dal 2005, ha interessato l'intera struttura portante con la sostituzione di tutti i solai interni realizzati in legno (travi e tavolato) mentre il solaio di copertura composto da travi, travetti e piastrelle e manto di copertura in coppi era già stato sostituito con un intervento di riparazione danni e miglioramento sismico nel 1999 a seguito del sisma del 26.09.1997.

Le opere strutturali risultano ultimate nel 2010 come da Certificato a Strutture Ultimate depositato presso la Provincia di Pesaro e Urbino Servizio 4.4 Opere Pubbliche e Difesa del Suolo (Genio Civile).

Le facciate esterne sono state entrambe intonacate mentre solo la facciata su Via Della Rocca è tinteggiata e si presenta in buono stato di manutenzione; la facciata su Via Mazzini manca della tinteggiatura e presenta alcuni ammaloramenti dell'intonaco in particolare modo tra il corpo di fabbrica più alto e quello più basso dove è presente una infiltrazione d'acqua a partire dal tetto più alto che poi defluisce verso il basso lungo la facciata intonacata ed è visibile anche all'interno. Su questo lato di Via Mazzini sono necessari interventi in corrispondenza delle canali di gronda ed alle guaine lungo il perimetro delle coperture volti ad eliminare queste infiltrazioni e ripristinare l'intonaco della facciata.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'unità oggetto di valutazione è posta al piano primo, si accede dalla scala comune ad un'altra unità attraverso un portoncino blindato. La scala comune è interna all'edificio e con accesso da Via della Rocca n.12. L'appartamento si compone di una zona giorno con angolo cottura, da questa si accede alla zona notte la cui pavimentazione non è complanare ma sono presenti due gradini a scendere dalla zona giorno alla zona notte, questa è composta da un corridoio, una camera di circa 13,5 mq (singola), un ripostiglio di circa mq 5,6 privo di finestre, un bagno anch'esso privo di finestre esterne, e un secondo ripostiglio di circa mq.4,00.

L'unità si presenta allo stato grezzo priva delle finiture interne, sono stati installati tutti gli infissi esterni, realizzate le canalizzazioni per gli impianti, i massetti e intonaci interni. L'impianto di riscaldamento è predisposto per l'installazione di una caldaia autonoma nel bagno, l'impianto è predisposto per l'installazione di radiatori.

Come riportato in descrizione generale dell'edificio tutti i solai sono in legno, si nota che anche in

questa unità i soffitti in corrispondenza delle murature risultano sporcati dai lavori di intonacatura e necessitano di un intervento di pulizia mediante sabbiatura a bassa pressione o spazzolatura, nel calcolo dei costi di completamento si inserisce anche un nuovo trattamento antiparassitario visto il lungo periodo trascorso dalla loro installazione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera 6+9+6/7 antirumore e basso emissivo, l'infisso è di colore bianco, esternamente sono state installate persiane in legno laccate di colore verde.

I lavori necessari per il completamento dell'unità sono:

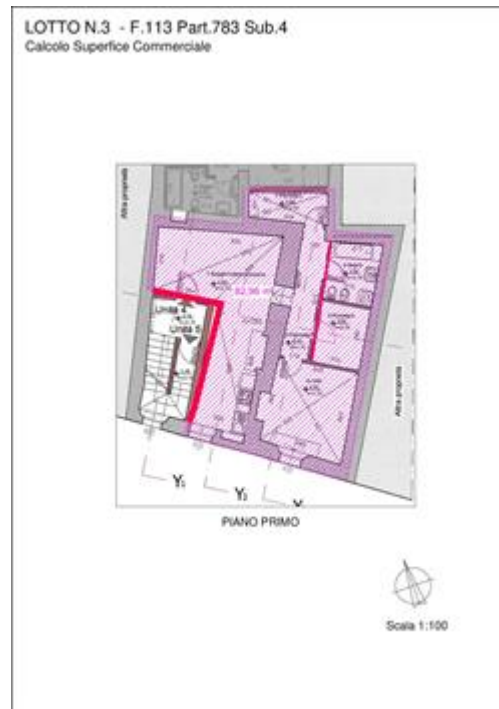
- Pulizia e trattamento strutture lignee;
- Verifica delle canalizzazioni impiantistiche installate ed eventuali tracce/ripristini/modifiche;
- Verifica e ripristino vani contatori e richiesta allaccio utenze.
- Ispezione dell'allaccio alla rete fognaria.
- Fornitura e posa pavimenti e rivestimenti;
- Fornitura e posa in opera sanitari;
- Carteggiatura e tinteggiatura interna;
- Fornitura e posa porte interne;
- Completamento impianto elettrico-idrico e di riscaldamento.

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 Primo - Superficie Principale	82,96	x	100 %	=	82,96
Totale:	82,96				82,96



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (market comparison approach – MCA) per la determinazione del valore di mercato "al nuovo", ovvero dell'immobile a ristrutturazione completata, decurtando da questo valore i costi di completamento dell'immobile come da computo metrico allegato.

Il market comparison approach è basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato uno sconto medio di zona pari al 10%.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dagli elaborati progettuali reperiti presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Pergola e da misurazioni effettuate in sito, utilizzando il seguente criterio:

- 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

Per lo sviluppo e calcolo del valore unitario vedere scheda presente negli allegati alla perizia, il calcolo MCA viene effettuato sulle consistenze relative al fabbricato oltre ad accessori, le osservazioni di mercato vengono riportate direttamente nella scheda di calcolo allegata alla perizia, nella scelta dei comparabili si è tenuto conto principalmente della tipologia rapportata all'ubicazione ovvero la scelta è stata orientata innanzi tutto su appartamenti in centro storico di Pergola, si è proceduto nel calcolo dei prezzi marginali rapportando l'immobile oggetto di valutazione al nuovo (ristrutturato).

Eseguito il calcolo MCA riportato nell'apposito allegato, risulta un valore unitario pari a

1.195,00 €/mq

Il Valore dell'immobile a ristrutturazione comopletata risulterà quindi: Sup. Comm. 82,96 * 1.195,00 €/mq. = €99.137,20

Si è quindi proceduto a quantificare il costo dei lavori mancanti con un computo metrico estimativo, utilizzando i prezzi del Prezzario Regionale Marche 2023 per le opere pubbliche e prezzi medi di mercato per interventi simili, il costo risultante dal computo metrico comprensivo di IVA e spese tecniche è di €45.835,88

Tale costo non tiene conto di eventuali agevolazioni fiscali cui l'intervento potrà godere in quanto trattasi del completamento di una ristrutturazione edilizia.

.....

CALCOLO VALORE ALLO STATO ATTUALE:

Valore Commerciale = Valore al Finito - Costi Completamento = €99.137,20 - €45.835,88 = €53.301,32

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **53.301,32**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 53.301,32**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 53.301,32**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	appartamento	82,96	0,00	53.301,32	53.301,32

	53.301,32 €	53.301,32 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 46.801,32

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: €. 2.340,07
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
Riduzione per arrotondamento: €. 61,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 44.400,00

data 06/12/2023

il tecnico incaricato
Marco Marini