



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 74/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PURPLE SPV S.R.L., E PER ESSA, QUALE MANDATARIA CERVED CREDIT MANAGEMENT  
S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:  
Avv. Enrico Andreoni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ALFREDO SADORI**

CF:SDRLRD69D24A639W  
con studio in BARCHI (PU) VILLA DEL MONTE 4  
telefono: 0721981915  
fax: 0721981916  
email: info@studiotecnicosadori.it  
PEC: alfredo.sadori@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2021

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a PERGOLA Via Angel Dalfuoco 18, della superficie commerciale di **90,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di un'unità immobiliare residenziale composta da cucina, soggiorno, bagno, due camere, disimpegno, terrazzo al piano secondo e soffitta al piano sottotetto di un edificio in Pergola (PU) - Via Angel Dalfuoco n. 18.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è decisamente scarso e, ad avviso dello scrivente, si rende necessario un intervento di manutenzione straordinaria per il rifacimento degli impianti, la sostituzione degli infissi, delle opere di finitura (intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, sanitari e rubinetteria, ecc.) e della copertura della copertura dell'edificio.

Si da atto che, secondo quanto riferito dall'esecutato in sede di sopralluogo, l'attuale generatore di calore a pellet è stato installato a settembre 2018 in sostituzione di un vecchio generatore a gasolio non funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 73 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: Via Angel Dalfuoco, 18, piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato.

**A.1 sottotetto non abitabile**, composto da Nr. 3 locali soffitta, sviluppa una superficie commerciale di **9,00** Mq. La soffitta ha accesso da spazi e scala condominiali comuni da altre unità immobiliari.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>90,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>9,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 36.867,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 33.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/11/2021</b>

## 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 DELLA PROCEDURA:**

#### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/04/2007 a firma di Notaio ROBERTO RIZZI ai nn. Rep. 24285/4861 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: €210.000,00.

Importo capitale: €105.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Nota di iscrizione Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Reg. gen. n. 6628, Reg. part. n. 1482 del 19.04.2007. Si da atto delle seguenti annotazioni: Nr. 3272 del 21.08.2007 (Quietanza e conferma) Nr. 351 del 01.02.2013 (Modifica condizioni di mutuo)

ipoteca **legale**, stipulata il 17/02/2011 a firma di EQUITALIA MARCHE SPA, sede di Ancona ai nn. 1710/2011 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESATTORIALE - ART. 77 D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: €29.438,64 .

Importo capitale: €14.719,32 .

Nota di iscrizione Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Reg. gen. n. 2123, Reg. part. n. 471 del 18.02.2011

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

pignoramento, stipulata il 30/04/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO - Cod. Fisc. 92029800411 ai nn. 704 di repertorio di repertorio, trascritta il 04/06/2021 a PESARO ai nn. 7900 Reg. gen., 5350 Reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO

#### *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**

Ulteriori avvertenze:

Non risulta l'esistenza di un regolamento di condominio e del riparto millesimale.

Al riguardo ci si riporta a quanto dichiarato nell'atto Notaio Roberto Rizzi di Cagliari Rep. 24284/4860

del 12/04/2007 attraverso cui l'immobile è pervenuto all'esecutato: *"Quanto in oggetto viene trasferito alla parte acquirente con tutti i relativi diritti, azioni e ragioni, accessioni ed annessioni, dipendenze, pertinenze, ed usi, servitù attive e passive - se vi sono e come sono - nulla escluso od eccettuato, se e come legalmente costituite ed esistenti, derivanti anche dallo stato di condominio del fabbricato, ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, cose, spazi e servizi condominiali del fabbricato che siano tali per legge, titolo o destinazione ed in particolare sulle parti comuni fra cui il cortile e la scala, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pergola (PS), al foglio 113, particella 73, subalterno 7, il tutto come da elaborato planimetrico e da ricevuta di avvenuta Denuncia di Variazione di cui sopra, a cui le parti fanno espresso riferimento"*.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Con riferimento ai quesiti, il sottoscritto CTU, esaminata la documentazione ed effettuate le richieste verifiche preliminari, precisa quanto segue:

Quesito 1.1) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva

Quesito 1.2) **La certificazione risale sino alla denuncia di successione trascritta a Pesaro in data 01.09.2006 ai nn. 14700/7614 e non "ad un atto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento"**.

Quesito 2.1) **Non risulta che il creditore abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico.**

Quesito 2.2) La certificazione notarile sostitutiva reca indicazione dei dati catastali attuali, ma **non dei dati catastali storici dell'immobile pignorato.**

Quesito 3.1) Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Quesito 3.2) Il CTU ha provveduto ad acquisire il certificato di stato civile dell'esecutato che si produce in allegato. L'esecutato risulta coniugato in data successiva all'acquisto dell'immobile che, pertanto, costituisce bene personale.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 12/04/2007), con atto stipulato il 12/04/2007 a firma di Notaio ROBERTO RIZZI ai nn. 24248/4860 Rep. di repertorio, trascritto il 19/04/2007 a Pesaro ai nn. 6627/3647

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 ( fino al 13/04/2005)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 13/04/2005 fino al 12/04/2007), registrato il 22/03/2006 a Ufficio del Registro di Fano ai nn. 29/476,

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nell'atto Notaio Roberto Rizzi di Cagli Rep. 24284/4860 del 12/04/2007 i danti causa dell'esecutato hanno dichiarato:

*"che l'inizio dei lavori del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, risale a data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente l'immobile stesso non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione,*

autorizzazione, D.I.A. o permesso di costruzione”.

Non risulta dagli atti reperiti la data di costruzione dell'immobile che il CTU, sulla base di considerazioni presuntive, ritiene di far risalire alla seconda metà del 1800.

A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Pergola è emerso che:

- In data 04/08/2000 è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia n. 193 (Pratica Edilizia n. 231/2000) per lavori di “RIPASSO GENERALE DEL TETTO”. All'interno della pratica non è stata reperita la comunicazione di fine lavori.
- Nell'anno 1971 è stata rilasciata Autorizzazione edilizia per sistemazione di due finestre con sostituzione degli architravi in legno con altri in c.a., sostituzione di soglie di finestre e posa in opera di persiane nuove. Non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a tale autorizzazione a meno della domanda inoltrata in data 6/12/1971.
- Si rappresenta inoltre che lo SUE del Comune di Pergola ha messo a disposizione del CTU il verbale n. 59 della seduta della commissione edilizia del 20/09/1967 al cui punto 19 risulta l'approvazione calcolo stabilità spalle ed architrave nuova porta al fabbricato in Via A. Dalfuoco.

Stanti le **incongruenze riscontrate fra quanto dichiarato dai danti causa nell'atto di compravendita e le risultanze dell'accesso agli atti presso lo SUE del Comune di Pergola**, il CTU ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pesaro per l'acquisizione della planimetria soppressa relativa all'unità immobiliare censita al Foglio 113 di Pergola con il Mappale 73 Sub. 5. La citata planimetria è stata redatta il data 27/01/1940 ed è stata soppressa con variazione catastale Prot. PS0033779 del 27/02/2007. **La planimetria presenta una diversa distribuzione interna rispetto allo stato dei luoghi; risultano inoltre variate le finestre del locale cucina; il terrazzo pertinenziale non risultava delimitato dal muro presente in loco.** Per accertare la data di esecuzione delle opere è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pesaro il Docfa relativo alla variazione catastale Prot. PS0033779 del 27/02/2007. Dall'esame del documento è emerso che è stata dichiarata, quale data di ultimazione delle opere, il 23/02/2007.

Pertanto, **alla luce dei documenti reperiti presso il Comune di Pergola e l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Pesaro, è emerso che le modifiche, ultimate in data 23/02/2007 che hanno portato all'attuale configurazione del bene, sono state realizzate senza conseguire i prescritti titoli abilitativi edilizi.**

**Si segnala altresì che la sostituzione del generatore di calore a gasolio con il nuovo generatore a pellet che sarebbe avvenuta nel 2018 - secondo quanto riferito dall'esecutato - è stata realizzata senza l'ottenimento del prescritto titolo abilitativo.**

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. **231/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RIPASSO GENERALE DEL TETTO, presentata il 05/07/2000 con il n. 7723 di protocollo, rilasciata il 04/08/2000 con il n. 193 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. ---, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sistemazione di due finestre con sostituzione degli architravi in legno con altri in c.a., sostituzione di soglie di finestre e posa in opera di persiane nuove, presentata il 07/12/1971 con il n. 9038 di protocollo, rilasciata il 27/12/1971.

Nella pratica edilizia non sono presenti elaborati oltre la domanda e l'autorizzazione edilizia

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Frazionamento di unità immobiliare originaria - Diversa distribuzione interna - Modifica delle finestre del locale cucina - Delimitazione del terrazzo pertinenziale Opere ultimate il 23/02/2007, come dichiarato nella variazione catastale Prot. PS0033779 del 27/02/2007 acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Pesaro. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. postuma ex Art. 6 bis D.P.R. 380/01

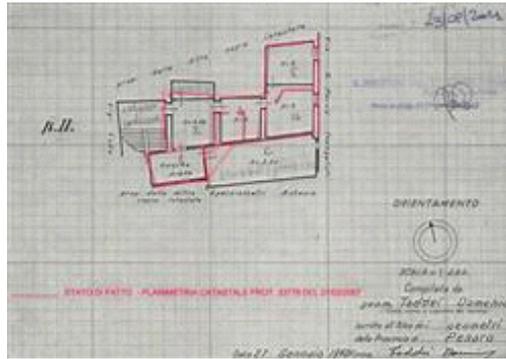
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e restituzione grafica dell'unità immobiliare (oneri fiscali inclusi): €1.300,00
- CILA postuma (oneri fiscali inclusi): €1.920,00
- Sanzione pecuniaria Art. 6 bis, comma 5, D.P.R. 380/01: €1.000,00
- Verifica idoneità statica/sismica: €1.580,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Trattandosi di immobile iniziato in data anteriore al 01.09.1967, ai fini del giudizio di conformità si è fatto riferimento alla configurazione dell'unità immobiliare rinvenibile dalla planimetria catastale scheda n. 23073005 del 27.01.1940, oltre che alle pratiche edilizie sopra indicate.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si evidenzia un errore nell'elaborato planimetrico laddove, nel terrazzo di pertinenza dell'unità immobiliare, risulta l'identificativo 8 in luogo del numero 9. Si rende necessaria la rettifica dell'errore mediante presentazione di apposita denuncia di variazione catastale. La planimetria catastale vigente relativa al Foglio 113 Mappale 73 Sub. 9 è conforme allo stato di fatto a meno di due finestre presenti al piano sottotetto che non risultano rappresentate; si rende pertanto necessaria la presentazione di apposita denuncia di variazione catastale per l'aggiornamento della pianta del piano sottotetto. (normativa di riferimento: LEGGE 27 febbraio 1985, n. 52 - Art. 29)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale (Oneri fiscali compresi): €770,00
- Imposte e diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PERGOLA VIA ANGEL DALFUOCO 18

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PERGOLA Via Angel Dalfuoco 18, della superficie commerciale di **90,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Si tratta di un'unità immobiliare residenziale composta da cucina, soggiorno, bagno, due camere, disimpegno, terrazzo al piano secondo e soffitta al piano sottotetto di un edificio in Pergola (PU) - Via Angel Dalfuoco n. 18.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è decisamente scarso e, ad avviso dello scrivente, si rende necessario un intervento di manutenzione straordinaria per il rifacimento degli impianti, la sostituzione degli infissi, delle opere di finitura (intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, sanitari e rubinetteria, ecc.) e della copertura della copertura dell'edificio.

Si da atto che, secondo quanto riferito dall'esecutato in sede di sopralluogo, l'attuale generatore di calore a pellet è stato installato a settembre 2018 in sostituzione di un vecchio generatore a gasolio non funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 73 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: Via Angel Dalfuoco, 18, piano: 2-3, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato.



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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MUSEO DEI BRONZI DORATI DI PERGOLA.



SERVIZI

farmacie  
municipio  
negozi al dettaglio



ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La parte destinata alla residenza si trova al secondo piano dell'edificio. Vi si accede attraverso una scala e androne condominiali in cattivo stato di manutenzione, con impianto elettrico in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Risultano degradate sia le pareti delle parti condominiali che quelle dell'unità immobiliare; quest'ultime e i soffitti presentano in più punti segni di pregresse infiltrazioni.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice, fortemente dispendenti.

Gli impianti e le finiture di cucina e bagno sono in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da stufa a pellet posizionata nella cucina e allacciata alla rete di distribuzione in maniera artigianale e precaria.

Il terrazzino a cui si accede dal soggiorno è scarsamente fruibile in quanto di superficie esigua e forma triangolare; non consente l'affaccio su alcun lato e, di fatto, costituisce "cavedio" per presa di luce e aria.

Alla soffitta si accede da scala e spazi condominiali comuni ad altre unità immobiliari; i vani, adibiti a ripostiglio, privi di impianti, hanno altezza esigua e sono percorsi da capriate e strutture lignee di sostegno della copertura che ne limitano oltremodo la fruibilità. Le strutture di copertura sono in pessimo stato di conservazione, gli intonaci fatiscenti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> serrande realizzati in PVC	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> finestre ad ante realizzati in legno con vetro semplice	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in in ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*elettrico*: illuminazione e forza motrice , la tensione è di 220

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico*: cucina e bagni

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*scale interne*: realizzate in pietra

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*copertura*: tetto a falde costruita in travi in legno e piastrelle in laterizio

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO SECONDO PIANO	90,00	x	100 %	=	90,00
TERRAZZO SECONDO PIANO	4,00	x	10 %	=	0,40
<b>Totale:</b>	<b>94,00</b>				<b>90,40</b>



#### ACCESSORI:

**sottotetto non abitabile**, composto da Nr. 3 locali soffitta, sviluppa una superficie commerciale di **9,00** Mq. La soffitta ha accesso da spazi e scala condominiali comuni da altre unità immobiliari.



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/02/2015

Fonte di informazione: Catasto fabbricati - Studio notarile

Descrizione: Porzione di fabbricato urbano costituito da appartamento al piano primo, magazzino al piano terra, cantina al piano sottostrada

Indirizzo: Pergola (PU) - Via Angel Dalfuoco n. 2

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie: 46

Prezzo: 70.000,00 pari a 593,22 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/05/2021

Fonte di informazione: Catasto fabbricati - Studio notarile

Descrizione: Porzione di fabbricato urbano costituito da appartamento al piano primo e legnaia al piano terra

Indirizzo: Pergola (PU) - Via San Biagio, 44

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 657,89 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato possibile reperire i seguenti atti di compravendita di immobili ubicati nel centro storico del capoluogo del Comune di Pergola ed aventi caratteristiche comparabili con i beni oggetto di stima.

##### **Atto Notaio Alessia Olivadese di Pergola Rep. 5864 del 26/05/2021**

Oggetto: *porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo costituita da appartamento al piano primo composto da soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio, disimpegno, w.c. con antibagno; oltre a legnaia al piano terra*

Superficie catastale Mq. 114,00

Importo Euro 75.000,00

**Valore unitario: €75.000,00 / Mq. 114,00 = €657,89**

Epoca di realizzazione e interventi: *il fabbricato, di cui la consistenza immobiliare oggetto della presente vendita costituisce porzione, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente l'unità immobiliare è stata interessata da lavori di straordinaria manutenzione relativi alla realizzazione ed adeguamento degli impianti, realizzazione di un ripostiglio nella zona notte e sistemazione interna degli ambienti, di cui alla Denuncia di Inizio Attività n. 94 del 12 ottobre 2005, n. 94, pratica edilizia n. 2005/262, i cui lavori sono stati ultimati in data 30 aprile 2008. La segnalazione certificata per l'agibilità è stata presentata in data 6 aprile 2018, prot.n. 5336. La parte venditrice dichiara e garantisce che, successivamente a quanto sopra indicato, la consistenza immobiliare urbana in oggetto non è stata interessata da opere o mutamenti che richiedessero il rilascio di provvedimenti autorizzativi o denunce/segnalazioni di inizio attività.*

##### **Atto Notaio Alessia Olivadese di Pergola Rep. 2836 del 23/02/2015**

Oggetto: *porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo costituita da appartamento al piano primo composto da cucina, soggiorno, una camera da letto, w.c., disimpegno e balcone, oltre a locale ad uso magazzino al piano terra e locale ad uso cantina al piano sottostrada. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pergola al Foglio 113 con la Particella 26 subalterni: - 6 (Via Angel Dalfuoco n. 2, piani T-1), Categoria A/4, Classe 3, Vani 4 - r.c. Euro 121,88; - 9 (Via Angel Dalfuoco n. 2, piano S1), Categoria C/2, Classe 1, Mq.65 - r.c. Euro 83,92. Confinante con Via Angel Dalfuoco, Corso Matteotti, parti comuni, salvo altri.*

Superfici catastali

Mapp. 26 Sub. 6 Mq. 72

Mapp. 26 Sub. 9 Mq. 93

Sup. commerciale Mq. 72 + Mq. 93\*0,5 = Mq. 118,50

Importo Euro 70.000,00

**Valore unitario: €70.000,00 / Mq. 118,50 = €593,22**

Epoca di realizzazione e interventi: *la costruzione del fabbricato, di cui l'immobile in oggetto costituisce porzione, risale a data anteriore al 1° settembre 1967 ed è stato oggetto di intervento di straordinaria manutenzione a seguito di eventi sismici, giusta autorizzazione edilizia n.9317 rilasciata dal Comune di Pergola in data 3 settembre 1999, pratica edilizia n.94/99. La parte venditrice dichiara che successivamente a quanto sopra esposto la consistenza immobiliare in oggetto non è stata interessata da opere o mutamenti che richiedessero il rilascio di provvedimenti autorizzativi o denunce/segnalazioni di inizio attività. L'acquirente dichiara di essere a conoscenza dell'assenza del certificato di agibilità dell'immobile in oggetto e di non avere alcuna eccezione da sollevare al riguardo, avendo la parte venditrice garantito che detto immobile possiede tutti i requisiti oggettivi richiesti dalla normativa vigente in ordine al rilascio dell'agibilità.*

**Si assume la media dei valori unitari suddetti pari a € 625,56, arrotondato a € 625,00 (Seicentocinque/00).**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,40	x	625,00	=	<b>56.500,00</b>
Valore superficie accessori:	9,00	x	625,00	=	<b>5.625,00</b>
					<b>62.125,00</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Livello di manutenzione mediocre, stato di conservazione molto scarso	-18.637,50

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 43.487,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 43.487,50</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima viene condotta con metodo comparativo, mediante indagini sulle compravendite recenti nella zona e acquisizione degli atti notarili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ed inoltre: Studio notarile operante nella città di Pergola

## 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	90,40	9,00	43.487,50	43.487,50
				<b>43.487,50 €</b>	<b>43.487,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.620,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 36.867,50**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 3.686,75**

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: **€ 180,75**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 33.000,00**

data 08/11/2021

il tecnico incaricato  
ALFREDO SADORI