



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

219/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:
Dott.ssa Taboni Arianna

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SERGIO SCIAMANNA

CF:SCMSRG60L15G453U
con studio in PERGOLA (PU) VIA LAGO TRASIMENO N.6
telefono: 0721736763
fax: 0721736763
email: sciamanna@tin.it
PEC: sergio.sciamanna@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 219/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PERGOLA Viale Martiri della Libertà 73, della superficie commerciale di **111,60** mq per la quota di:

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

L'appartamento oggetto della presente perizia è posto al piano primo di un complesso immobiliare di n. 8 piani. Il piano seminterrato del fabbricato raggiungibile da Viale Martiri della Libertà mediante un passo carrabile comune ed una rampa di accesso comune è costituito da diverse autorimesse. Il piano terra è dotato di portico lungo il perimetro sul quale si affacciano diversi negozi. Gli altri piani sono occupati dagli appartamenti di civile abitazione in n. di 4 appartamenti a piano con la presenza di un attico all'ultimo piano. L'accesso all'appartamento oggetto di perizia, avviene da Viale Martiri della Libertà mediante una scala condominiale o un ascensore condominiale. La scala condominiale ha i gradini ed il pavimento dei pianerottoli in marmo e la ringhiera in ferro con corrimano in legno. L'appartamento al piano primo oggetto della presente perizia è costituito da un soggiorno, da una cucina da due camere, da due bagni e da due disimpegni. Il soggiorno e la cucina sono dotati di terrazzo in comune, mentre una camera è dotata di terrazzo esclusivo. Un bagno è privo di finestra e prende luce da una vetrata posta in alto nella parete tra i due bagni. La struttura portante del fabbricato è in c.a. con solai in latero-cemento. L'edificio esternamente si presenta in parte intonacato a cemento e tinteggiato ed in parte con rivestimento in mattoncini. di colore rosso. I parapetti dei balconi sono in ferro e vetro. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in mattonelle di ceramica. Il pavimento delle camere è in mattonelle di graniglia mentre il pavimento del soggiorno è in marmo. Le pareti del soggiorno e di una camera sono rivestite con carta da parati mentre tutte le altre pareti sono tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno mentre le finestre e le porte finestre esterne sono in alluminio dotate di tapperelle in PVC. Una tapparella della porta finestra della camera risulta rotta. Risulta presente l'impianto termico autonomo costituito da radiatori in ghisa che non è funzionante in quanto privo di caldaia nell'alloggiamento posto all'esterno sul terrazzo della cucina e del soggiorno predisposto per alimentazione a gas-metano. Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico sanitario che attualmente non hanno utenze attive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,98. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 459 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Viale Martiri della Libertà n. 73, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: parti comuni, proprietà di altri condomini

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

B box singolo a PERGOLA Viale Martiri della Libertà 73, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di:

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

Il box auto singolo posto al piano seminterrato, fa parte di un complesso immobiliare condominiale. Il piano seminterrato è accessibile dall'esterno da Viale Martiri della Libertà mediante una rampa carrabile comune è inoltre accessibile dall'interno mediante le scale condominiali che terminano in un

corrodoio comune coperto. Il box auto di dimensioni interne 5,50*2,90 m. ha una altezza di 2,71 m. ed è dotato di serranda in lamiera scorrevole verticalmente. Le pareti risultano intonacate mentre il pavimento è in battuto di cemento. Sopra l'ingresso è posta una pensilina con struttura in ferro e legno con soprastante ondulina plastica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 458 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA', piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: parti comuni

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.820,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.600,00
Data della valutazione:	04/04/2023

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** attiva, stipulata il 30/06/2010 a firma di Notaio Olivadese Alessia ai nn. 651/433 di repertorio, iscritta il 02/07/2010 a Pesaro ai nn. 8578/2142, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 212.400,00.

Importo capitale: € 118.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/12/2011 a Pesaro ai nn. 15047/3229, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 49.000,00.

Importo capitale: € 32.595,81.

La formalità è riferita solamente a 1/2 di piena proprietà su particella 458 sub 3 e particella 459 sub 11 del foglio 62

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/12/2011 a firma di Tribunale di Perugia ai nn. 333/2011 di repertorio, iscritta il 09/07/2012 a Pesaro ai nn. 6991/1241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: € 16.000,00.

Importo capitale: € 8.361,43.

La formalità è riferita solamente a 1/2 di piena proprietà su particella 458 sub 3 e particella 459 sub 11 del foglio 62

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/07/2013 a firma di Giudice di Pace di Cagli ai nn. 28 di repertorio, iscritta il 21/11/2013 a Pesaro ai nn. 11631/1981, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 8.000,00.

Importo capitale: € 1.468,18.

La formalità è riferita solamente a 1/2 di piena proprietà su particella 458 sub 3 e particella 459 sub 11 del foglio 62

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/12/2022 a firma di Uff. Giud. Unep presso Tribunale di Pesaro ai nn. 2224 di repertorio, trascritta il 02/01/2023 a Pesaro ai nn. 10/10, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

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:	€. 322,21
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	31,7 (proprietà e assicurazione); 11,91 (scale e ascensore), 45,454 (amministrazione e spese postali);

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 31/07/2009), registrato il 24/11/2009 a Fano ai nn. 57/9990, trascritto il 08/10/2010 a Pesaro ai nn. 4233/2106

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 31/07/2009), con atto stipulato il 30/06/2010 a firma di Notaio Olivadese Alessia ai nn. 651/433 di repertorio, trascritto il 02/07/2010 a Pesaro ai nn. 8577/4686

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/05/1990 fino al 31/07/2009), con atto stipulato il 07/05/1990 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. 1785 di repertorio, registrato il 29/03/2023, trascritto il 24/05/1990 a Pesaro ai nn. 4540/2916

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **4417**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione "centro di quartiere e Albergo", rilasciata il 28/08/1968 con il n. 4417 di protocollo, agibilità del 12/09/1969 con il n. 6205 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenziale di completamento B2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PERGOLA VIALE MARTIRI DELLA LIBERTÀ 73

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PERGOLA Viale Martiri della Libertà 73, della superficie commerciale di **111,60** mq per la quota di:

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

L'appartamento oggetto della presente perizia è posto al piano primo di un complesso immobiliare di n. 8 piani. Il piano seminterrato del fabbricato raggiungibile da Viale Martiri della Libertà mediante un passo carrabile comune ed una rampa di accesso comune è costituito da diverse autorimesse. Il piano terra è dotato di portico lungo il perimetro sul quale si affacciano diversi negozi. Gli altri piani sono occupati dagli appartamenti di civile abitazione in n. di 4 appartamenti a piano con la presenza di un attico all'ultimo piano. L'accesso all'appartamento oggetto di perizia, avviene da Viale Martiri della Libertà mediante una scala condominiale o un ascensore condominiale. La scala condominiale ha i gradini ed il pavimento dei pianerottoli in marmo e la ringhiera in ferro con corrimano in legno. L'appartamento al piano primo oggetto della presente perizia è costituito da un soggiorno, da una cucina da due camere, da due bagni e da due disimpegni. Il soggiorno e la cucina sono dotati di terrazzo in comune, mentre una camera è dotata di terrazzo esclusivo. Un bagno è privo di finestra e prende luce da una vetrata posta in alto nella parete tra i due bagni. La struttura portante del fabbricato è in c.a. con solai in latero-cemento. L'edificio esternamente si presenta in parte intonacato a cemento e tinteggiato ed in parte con rivestimento in mattoncini. di colore rosso. I parapetti dei balconi sono in ferro e vetro. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in mattonelle di ceramica. Il pavimento delle camere è in mattonelle di graniglia mentre il pavimento del soggiorno è in marmo. Le pareti del soggiorno e di una camera sono rivestite con carta da parati mentre tutte le altre pareti sono tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno mentre le finestre e le porte finestre esterne sono in alluminio dotate di tapperelle in PVC. Una tapparella della porta finestra della camera risulta rotta. Risulta presente l'impianto termico autonomo costituito da radiatori in ghisa che non è funzionante in quanto privo di caldaia nell'alloggiamento posto all'esterno sul terrazzo della cucina e del soggiorno predisposto per alimentazione a gas-metano. Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico sanitario che attualmente non hanno utenze attive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,98. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 459 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Viale Martiri della Libertà n. 73, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: parti comuni, proprietà di altri condomini

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

campo da tennis

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

centro sportivo

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

musei

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

parco giochi

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

piscina

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

polizia

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media superiore

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ospedale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

teatro

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

spazi verde

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	ottimo	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto della presente perizia è posto al piano primo di un complesso immobiliare di n. 8 piani. Il piano seminterrato del fabbricato raggiungibile da Viale Martiri della Libertà mediante un passo carrabile comune ed una rampa di accesso comune è costituito da diverse autorimesse. Il piano terra è dotato di portico lungo il perimetro sul quale si affacciano diversi negozi. Gli altri piani sono occupati dagli appartamenti di civile abitazione in n. di 4 appartamenti a piano con la presenza di un attico all'ultimo piano. L'accesso all'appartamento oggetto di perizia, avviene da Viale Martiri della Libertà mediante una scala condominiale o un ascensore condominiale. La scala condominiale ha i gradini ed il pavimento dei pianerottoli in marmo e la ringhiera in ferro con corrimano in legno. L'appartamento al piano primo oggetto della presente perizia è costituito da un soggiorno, da una cucina da due camere, da due bagni e da due disimpegni. Il soggiorno e la cucina sono dotati di terrazzo in comune, mentre una camera è dotata di terrazzo esclusivo. Un bagno è privo di finestra e prende luce da una vetrata posta in alto nella parete tra i due bagni. La struttura portante del fabbricato è in c.a. con solai in latero-cemento. L'edificio esternamente si presenta in parte intonacato a cemento e tinteggiato ed in parte con rivestimento in mattoncini di colore rosso. I parapetti dei balconi sono in ferro e vetro. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in mattonelle di ceramica. Il pavimento delle camere è in mattonelle di graniglia mentre il pavimento del soggiorno è in marmo. Le pareti del soggiorno e di una camera sono rivestite con carta da parati mentre tutte le altre pareti sono tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno mentre le finestre e le porte finestre esterne sono in alluminio dotate di tapperelle in PVC. Una tapparella della porta finestra della camera risulta rotta. Risulta presente l'impianto termico autonomo costituito da radiatori in ghisa che non è funzionante in quanto privo di caldaia nell'alloggiamento posto all'esterno sul terrazzo della cucina e del soggiorno predisposto per alimentazione a gas-metano. Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico sanitario che attualmente non hanno utenze attive.

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
ABITAZIONE	108,00	x	100 %	=	108,00
BALCONI	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	120,00				111,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima commerciale è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile, attribuendo una quotazione unitaria stabilita in base alle caratteristiche intrinseche (tipologia del bene, vetustà, finiture interne ed esterne, presenza o meno di ascensore, dotazioni di impianti e loro conformità alla normativa vigente, conformità alle normative sismiche, acustiche, di risparmio energetico) ed estrinseche (dotazione di servizi ed attrezzature della zona, standard urbanistici, andamenti del mercato) del bene, moltiplicata per la superficie convenzionale sopra determinata. Il valore di mercato per appartamenti analoghi della zona risultante dalla consultazione delle banche dati OMI va da € 700,00 al mq a € 1.000,00 al mq. Tenuto conto della posizione dell'immobile, del grado di manutenzione e della vetustà si ritiene congruo un valore unitario di € 700,00 al mq. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro (PU), ufficio del registro di Fano (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico del Comune di Pergola (PU), Osservatorio del mercato immobiliare Banca O.M.I.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 111,60 x 700,00 = **78.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 78.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 78.120,00**

BENI IN PERGOLA VIALE MARTIRI DELLA LIBERTÀ 73

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a PERGOLA Viale Martiri della Libertà 73, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di:

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

Il box auto singolo posto al piano seminterrato, fa parte di un complesso immobiliare condominiale. Il piano seminterrato è accessibile dall'esterno da Viale Martiri della Libertà mediante una rampa carrabile comune è inoltre accessibile dall'interno mediante le scale condominiali che terminano in un corridoio comune coperto. Il box auto di dimensioni interne 5,50*2,90 m. ha una altezza di 2,71 m. ed è dotato di serranda in lamiera scorrevole verticalmente. Le pareti risultano intonacate mentre il pavimento è in battuto di cemento. Sopra l'ingresso è posta una pensilina con struttura in ferro e legno con soprastante ondulina plastica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 458 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIALE MARTIRI DELLA LIBERTÀ', piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: parti comuni

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	mediocre	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto singolo posto al piano seminterrato, fa parte di un complesso immobiliare condominiale. Il piano seminterrato è accessibile dall'esterno da Viale Martiri della Libertà mediante una rampa carrabile comune è inoltre accessibile dall'interno mediante le scale condominiali che terminano in un corridoio comune coperto. Il box auto di dimensioni interne 5,50*2,90 m. ha una altezza di 2,71 m. ed è dotato di serranda in lamiera scorrevole verticalmente. Le pareti risultano intonacate mentre il pavimento è in battuto di cemento. Sopra l'ingresso è posta una pensilina con struttura in ferro e legno con soprastante ondulina plastica.

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
Box singolo	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima commerciale è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile, attribuendo una quotazione unitaria stabilita in base alle caratteristiche intrinseche (tipologia del bene, vetustà, finiture interne ed esterne, presenza o meno di ascensore, dotazioni di impianti e loro conformità alla normativa vigente, conformità alle normative sismiche, acustiche, di risparmio energetico) ed estrinseche (dotazione di servizi ed attrezzature della zona, standard urbanistici, andamenti del mercato) del bene, moltiplicata per la superficie convenzionale sopra determinata. Il valore di mercato per box singoli analoghi della zona risultante dalla consultazione delle banche dati OMI va da € 280,00 al mq a € 420,00 al mq. Tenuto conto della posizione dell'immobile, del grado di manutenzione e della vetustà si ritiene congruo un valore unitario di € 300,00 al mq. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro (PU), ufficio del registro di Fano (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico del Comune di Pergola (PU), Osservatorio del mercato immobiliare Banca O.M.I.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,00 x 300,00 = **5.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima commerciale è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile, attribuendo, una quotazione unitaria stabilita in base alle caratteristiche intrinseche (tipologia del bene, vetustà finiture interne ed esterne, presenza o meno di ascensore, dotazioni di impianti e loro conformità alla normativa vigente, conformità alle normative sismiche, acustiche, di risparmio energetico) ed estrinseche (dotazione di servizi ed attrezzature della zona, standard urbanistici, andamenti del mercato) del bene, moltiplicata per la superficie convenzionale sopra determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Fano, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, agenzie: Provincia di Pesaro e Urbino, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari

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	111,60	0,00	78.120,00	78.120,00
B	box singolo	19,00	0,00	5.700,00	5.700,00
				83.820,00 €	83.820,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 83.820,00**

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

€ 4.191,00

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	€. 29,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.600,00

data 04/04/2023

il tecnico incaricato
SERGIO SCIAMANNA