



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 100/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2019 S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

PINI LORENZO

CUSTODE:

AVV. VOLPINI ROBERTA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Riccardo Franca**

CF:FRNRCR63P04G479G

con studio in PESARO (PU) V. MAMELI 92

telefono: 0721 406567

fax: 0721 406567

email: [info@studiofranca.net](mailto:info@studiofranca.net)

PEC: [riccardo.franca@geopec.it](mailto:riccardo.franca@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2023

# LOTTO 1

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

**A villa singola** a PERGOLA VIA NAZZARENO GIOVANNONI 59, della superficie commerciale di **202,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Villetta indipendente posta su tre livelli di cui due fuori terra con scoperto esclusivo recintato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sottostrada - Terra - Primo, ha un'altezza interna di PS1 h 2,60 - PT h 2.82 e P1 h 2.81. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 2 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZZARENO GIOVANNONI n.59, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di PERGOLA (G453 ) (PS) Foglio 80 Particella 2 Foglio 80 Particella 387

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

**B box singolo** a PERGOLA VIA NAZZARENO GIOVANNONI 59, della superficie commerciale di **23,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Autorimessa posta al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 2 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 10.536,00 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZZARENO GIOVANNONI n. 59, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>226,53 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 196.330,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 196.330,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/12/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota di trascrizione Registro generale n. 7587 Registro particolare n. 5170 Presentazione n.80 del 28/05/2021

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/05/2021- Registro Particolare 5170 Registro Generale 7587

Pubblico ufficiale CANTELMO CHIARA Repertorio 2222/1788 del 26/05/2021

Immobili siti in PERGOLA(PU)

LE SIGNORE ... .. , ... .. E ... .. , CIASCUNA PER LA COMPROPRIETA' INDIVISA DI 1/3 (UN TERZO) E TUTTE IN SOLIDO TRA LORO PER L'INTERO, COSTITUISCONO A FAVORE DELLA SIGNORA ... .. LA QI ACCETTA, IL DIRITTO DI USO VITALIZIO SUL SEGUENTE IMMOBILE: - AREA URBANA SITA IN COMUNE DI PERGOLA, VIA LAGO D'ISEO N. 1, SITA AL PIANO TERRA, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 80 MAPPALE 672 SUBALTERNO 5, DELLA SUPERFICIE DI MQ. 129, SENZA RENDITA. AL MEDESIMO TITOLO DI TRANSAZIONE E PRESO ATTO DELLA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI USO NEI CONFRONTI DELLA SIGNORA ... ..

IL DIRITTO D'USO VIENE COSTITUITO PER TUTTA LA DURATA DELLA VITA DELLA CONCESSIONARIA ED HA INIZIO DALLA DATA ODIERNA.

DETTO DIRITTO VIENE COSTITUITO ESCLUSIVAMENTE E LIMITATAMENTE AL FINE DI MANTENERE L'ATTUALE DESTINAZIONE DELL'AREA A GIARDINO E SCIVOLO PER L'ACCESSO CARRABILE, A SERVIZIO DELLA PROPRIETA' DEL SIGNOR LANCIA FAUSTO

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

uso, stipulata il 26/05/2021 a firma di NOTAIO CANTELMO CHIARA ai nn. 2222/1788 di repertorio, trascritta il 28/05/2021 a FANO ai nn. n 80 reg gen 7587 reg part 5170, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - ATTO NOTARILE PUBBLICO.

La formalità è riferita solamente a Comune G453 - Pergola Catasto terreni Fg. 80 mapp. 422 - Fg. 80 mapp. 672 sub. 5

*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 05/11/2008 a firma di Notaio Olivadese Alessia ai nn. 27/21 di repertorio, iscritta il 07/11/2008 a Pergola (PU) ai nn. 16687/3838, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 10.

Annotazione ad iscrizione n 681 del 12/04/2012 iscrizione modifica condizioni di mutuo

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/11/2003 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 19460/4853 di repertorio, iscritta il 10/11/2003 a Fano ai nn. 15956/3709, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 430000.

Importo capitale: 215000.

Durata ipoteca: 15.

ANNOTAZIONE presentata il 18/04/2023 reg. particolare n 633 reg. generale 4677 tipo di atto 0804 CONCESSIONE DELL'IPOTECA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/02/2013 a firma di Tribunale ai nn. 350/2013 di repertorio, registrata il 18/02/2013 a Macerata ai nn. 47/1 reg gen 1956 reg part 270, iscritta il 18/02/2013 a Macerata ai nn. 1956/270, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 190802.47

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/02/2013 a firma di TRIBUNALE ai nn. 350/2013 di repertorio, registrata il 18/02/2013 a MACERATA ai nn. 47/2 reg gen 1956 reg part 271, iscritta il 18/02/2013 a Macerata ai nn. 1956/271, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 80000.

Importo capitale: 64730.02

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di TRIBUNALE ai nn. 871 di repertorio, registrata il 18/08/2014 a PESARO ai nn. 4 reg gen 8042 reg part 1413, iscritta il 18/08/2014 a Pesaro ai nn. 8042/1413, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 28500.

Importo capitale: 20774.74

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

pignoramento, stipulata il 22/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1049 di repertorio, trascritta il 26/07/2023 a PESARO ai nn. 9104/26/07/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 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:

L'immobile insiste su un lotto di terreno completamente recintato anche se parte dello scoperto non è di esclusiva proprietà. All'interno del lotto recintato risultano al fg 80 il mappale 2 e 387 esclusivi e

i mappali 422 e 672 sub 5 di altrui proprietà. Tale situazione nasce dal fatto che l'immobile e le suddette particelle facevano parte di una stessa proprietà con recinzione del lotto e cancello carrabile già in essere (Autorizzazione Edilizia 218/1988). Nel 2003 viene frazionato e venduta solo la porzione con mappale 2 sub 6 e 7 (divenuti successivamente mappale 2 e 387). La restante parte passerà in eredità e dopo una vertenza conclusa con conciliazione la particella 422 viene ceduta ad altra ditta mentre la particella 672 sub 5 resta agli eredi con cessione del diritto di uso per il mappale 2 e 422 come da note aggiuntive nel paragrafo Elenco formalità e gravami.

Tale situazione non incide sul valore dell'immobile poichè non interferisce sull'utilizzo del bene

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/10/2003), con atto stipulato il 09/10/2003 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 19232/4765 di repertorio, registrato il 20/10/2003 a Fano ai nn. 2734/1T, trascritto il 21/10/2003 a Fano ai nn. 9176

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 21/10/2003), con atto stipulato il 22/10/2003 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 9176/2003 di repertorio

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

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

Concessione N. **181/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un nuovo fabbricato di abitazione previa demolizione della vecchia casa esistente

Concessione N. **24/1989**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica della destinazione d'uso da magazzino a locale taverna, di un ambiente nel fabbricato in corso di realizzazione in forza della concessione edilizia prot. 4543 del 22/06/1987, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione N. **218/1988**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un muretto di recinzione in cemento armato da realizzare nel fabbricato , presentata il 30/04/1988 con il n. 4427 di protocollo

DIA N. **104/98**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di straordinaria manutenzione della recinzione

Agibilità N. **6615/96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Concessione Edilizia prot 4543 del 22/06/1987, presentata il 13/06/1996 con il n. 6615 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: If 2.5 mc/mq

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura terrazza con tettoia, chiusura rampa garage interrata con tettoia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: smontaggio strutture

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione dei manufatti: €15.000,00

Il fabbricato è in zona B2 con Indice di fabbricabilità di 2.5 mc/mq pertanto potrebbero essere sanati ma i costi di mantenimento sono molto alti pertanto reputo in virtù di una stima considerare il costo dello smantellamento essendo più economico

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dimensioni maggiori del fabbricato rispetto a quanto presente nel progetto autorizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria art 34

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Il fabbricato risulta nel lato sinistro più largo di circa 10 cm per tutta l'altezza, la non conformità potrebbe rientrare nelle tolleranze costruttive in presenza del rilascio di agibilità con sopralluogo, documento mai rilasciato

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Allo stato attuale al PT manca la parete di suddivisione della cucina dal soggiorno, al P Int. è presente una parete che suddivide il garage in 2 ambienti

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezza piani

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: area urbana censita alla particella 2 sub 4 corrispondente alla particella 387 del catasto terreni intestata ad altra ditta. Mancato inserimento agli atti dell'atto di permuta rep 6389/1402 del 22/04/1992 con il quale il precedente proprietario acquistava la nuda proprietà del sub 4 poi fuso con il sub 5 e che diventerà parte del sub 7 attuale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza

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

Costi di regolarizzazione:

- Istanza al catasto: €.600,00

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 NAZZARENO GIOVANNONI 59

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a PERGOLA VIA NAZZARENO GIOVANNONI 59, della superficie commerciale di **202,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Villetta indipendente posta su tre livelli di cui due fuori terra con scoperto esclusivo recintato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sottostrada - Terra - Primo, ha un'altezza interna di PS1 h 2,60 - PT h 2.82 e P1 h 2.81. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 2 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZZARENO GIOVANNONI n.59, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di PERGOLA (G453 ) (PS) Foglio 80 Particella 2 Foglio 80 Particella 387

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pergola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è una villetta indipendente recintata con cancello pedonale e carrabile posto direttamente sulla via. Dal cancello pedonale attraverso un vialetto si arriva al portico dove è posto il portone d'ingresso dal quale si entra nel soggiorno con annesso angolo cottura e balconcino sul retro. Al PT sono presenti anche un disimpegno che porta a due camere da letto e ad un bagno. Al centro del fabbricato è posto il vano scala che collega il Piano Interrato ed il Piano primo. Il Piano primo è composto da due camere di cui quella sul fronte con balcone, un bagno e un disimpegno dal quale si esce su un'ampia terrazza coperta abusivamente con struttura di metallo e lastre di policarbonato; perimetrano la terrazza 2 ripostigli. Il Piano interrato è composto da una taverna e un garage. La rampa esterna carrabile, nella porzione davanti alla porta del garage è stata coperta con struttura in legno e manto di tegole; tale copertura non è stata autorizzata.

L'immobile insiste su un lotto di terreno completamente recintato anche se parte dello scoperto non è di esclusiva proprietà. All'interno del lotto recintato risultano al fg 80 il mappale 2 e 387 esclusivi e i mappali 422 e 672 sub 5 di altrui proprietà. Tale situazione nasce dal fatto che l'immobile e le suddette particelle facevano parte di una stessa proprietà con recinzione del lotto e cancello carrabile già in essere (Autorizzazione 218/1988). Nel 2003 viene frazionato e venduta solo la porzione con mappale 2 sub 6 e 7. La restante parte passerà in eredità e dopo una vertenza conclusa con conciliazione la particella 422 viene ceduta ad altra ditta mentre la particella 672 sub 5 resta agli eredi con diritto di uso per il mappale 2 e 422.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> Recinzione realizzato in muretto in calcestruzzo intonacato e cancelli in ferro con apertura elettrica	buono	
<i>infissi esterni:</i> tapparelle	buono	
<i>infissi esterni:</i> finestre con vetro termico realizzati in legno	nella media	
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in tamburate lisce legno rovere	al di sopra della media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegola portoghese	al di sopra della media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in tamponatura in laterizio intonacato, il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sopra della media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in porfido	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso:</i> realizzato in alluminio	buono	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle	al di sopra della media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in tinteggiatura	al di sopra della media	
<i>scale:</i> centrale con rivestimento in granito	al di sopra della media	

Degli Impianti:

<i>antifurto:</i> sì	al di sopra della media	
<i>elettrico:</i> anni 90, la tensione è di 220V	al di sopra della media	
<i>termico:</i> impianto autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori	al di sopra della media	

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	al di sopra della media	
<i>copertura:</i> due falde costruita in latero-cemento	buono	
<i>scale interne:</i> cemento armato	al di sopra della media	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sopra della media	

## 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
Vani principali PT e P1	137,72	x	100 %	=	137,72
Vani accessori PS1- Taverna	52,80	x	50 %	=	26,40
Pertinenza esclusiva - portico	14,40	x	30 %	=	4,32
Pertinenza - Balconi e terrazza	25,00	x	30 %	=	7,50
Pertinenza - Balconi e terrazza > 25mq	6,20	x	10 %	=	0,62
Vani accessori non comunicanti - ripostigli P1	17,65	x	25 %	=	4,41
Area scoperta - giardino	137,72	x	10 %	=	13,77
Area scoperta - giardino sup eccedente	394,28	x	2 %	=	7,89
<b>Totale:</b>	<b>785,77</b>				<b>202,63</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2022

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: A3 + C6

Indirizzo: Pergola zona C1

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie: 37

Prezzo: 150.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/04/2023

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: A2 + C2

Indirizzo: Pergola zona C1

Superfici principali e secondarie: 272

Superfici accessorie: 40

Prezzo: 88.000,00 pari a 282,05 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2023

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: A2 + C2

Indirizzo: Pergola zona C1

Superfici principali e secondarie: 163

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 62.000,00 pari a 358,38 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/05/2023

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: A2 + C6

Indirizzo: Pergola zona C1

Superfici principali e secondarie: 236

Superfici accessorie: 45

Prezzo: 117.500,00 pari a 418,15 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadro di superficie commerciale equivalente, allo scopo di determinare tale valore, il sottoscritto ha svolto una indagine conoscitiva dei valori di compravendita praticati nel comune di Pergola e nei Comuni limitrofi per gli immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo:

- 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

Il fabbricato si trova in ottimo stato di manutenzione che ne eleva la stima

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 202,63 x 1.000,00 = **202.630,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 202.630,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 202.630,00**

**BENI IN PERGOLA VIA NAZZARENO GIOVANNONI 59**

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a PERGOLA VIA NAZZARENO GIOVANNONI 59, della superficie commerciale di **23,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa posta al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 2 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 10.536,00 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZZARENO GIOVANNONI n. 59, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pergola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

buono 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa è posta nel piano interrato del fabbricato e si accede dall'esterno attraverso una rampa carrabile. Il locale è ampio ed ha pavimentazione in gress è munito di accesso carrabile con portone in alluminio e finestra adiacente. All'interno vi è un bagno con finestra. Una porzione del garage è stato compartimentato con una parete ed una porta, tale opere risulta non regolarmente autorizzata. Si può accedere al resto del fabbricato direttamente da una porta comunicante con il vano scala.

La rampa di accesso risulta posta sia sul fg 80 mappale 2, sia sul mappale 422 e 672 sub 5 di altrui proprietà. Tale situazione nasce dal fatto che l'immobile e le suddette particelle facevano parte di una stessa proprietà con recinzione del lotto e cancello carrabile già in essere (Autorizzazione 218/1988). Nel 2003 viene frazionato e venduta solo la porzione con mappale 2 sub 6 e 7. La restante parte passerà in eredità e dopo una vertenza conclusa con conciliazione la particella 422 viene ceduta ad altra ditta mentre la particella 672 sub 5 resta agli eredi con diritto di uso per il mappale 2 e 422.

## 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
Autorimessa	47,80	x	50 %	=	23,90
<b>Totale:</b>	<b>47,80</b>				<b>23,90</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 01/12/2022  
Fonte di informazione: OMI  
Descrizione: A3 + C6  
Indirizzo: Pergola zona C1  
Superfici principali e secondarie: 123  
Superfici accessorie: 37  
Prezzo: 150.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 01/04/2023  
Fonte di informazione: OMI  
Descrizione: A2 + C2  
Indirizzo: PERGOLA zona C1  
Superfici principali e secondarie: 272  
Superfici accessorie: 40  
Prezzo: 88.000,00 pari a 282,05 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 02/02/2023  
Fonte di informazione: OMI  
Descrizione: A2 + C2  
Indirizzo: PERGOLA zona C1  
Superfici principali e secondarie: 163  
Superfici accessorie: 10  
Prezzo: 62.000,00 pari a 358,38 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 01/05/2023  
Fonte di informazione: OMI  
Descrizione: A2 + C6  
Indirizzo: PERGOLA zona C1  
Superfici principali e secondarie: 236  
Superfici accessorie: 45  
Prezzo: 117.500,00 pari a 418,15 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadro di superficie commerciale equivalente, allo scopo di determinare tale valore, il sottoscritto ha svolto una indagine conoscitiva dei valori di compravendita praticati nel comune di Pergola e nei Comuni limitrofi per gli immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti

durante il sopralluogo:

- 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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,90 x 1.000,00 = **23.900,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.900,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione del bene è basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadro di superficie commerciale equivalente, allo scopo di determinare tale valore, il sottoscritto ha svolto una indagine conoscitiva dei valori di compravendita praticati nel comune di Pergola e nei Comuni limitrofi per gli immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti

durante il sopralluogo:

- 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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, osservatori del mercato immobiliare OMI

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	202,63	0,00	202.630,00	202.630,00
B	box singolo	23,90	0,00	23.900,00	23.900,00
				<b>226.530,00 €</b>	<b>226.530,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 30.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 196.330,00**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 196.330,00**

data 22/12/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Riccardo Franca