



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTESA SANPAOLO S.p.A.

DEBITORE:



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Federico Paci**

CF:PCAFRC63D15C357N

con studio in MONTELABBATE (PU) V. RISORGIMENTO 56

telefono: 0721404386

fax: 0721404386

email: federicopaci@valliepaci.it

PEC: federico.paci@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a TERRE ROVERESCHE Strada Piagge 29, frazione San Giorgio, della superficie commerciale di **210,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Appartamento al piano primo, con annessi balcone e lastrico solare, locali di sottotetto, garage e corte pertinenziale comune, il tutto facente parte di una palazzina bifamiliare ubicata a ridosso del centro abitato della frazione San Giorgio. Il fabbricato di vecchia costruzione è stato ristrutturato alla fine degli anni 80. Presenta una struttura portante in muratura fatta eccezione del garage e vano scala soprastante aventi una intelaiatura in c.a. L'abitazione, accessibile dal vano scala con ingresso al piano terra, è composta da una zona giorno con ampio locale pranzo/soggiorno ed una piccola cucina; disimpegno per accesso alla zona notte composta da due camere da letto, ripostiglio e servizio igienico con wc e bagno. All'interno del disimpegno è presente una scala a chiocciola prefabbricata per accesso al piano sottotetto avente altezza minima 1.10 m e massima 2.55 m. Il sottotetto è suddiviso in 4 locali uso ripostiglio oltre a una lavanderia priva di sanitari, erroneamente indicata nella planimetria catastale wc. Le finiture interne si presentano in stato sufficiente con pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno, infissi termici e persiane in alluminio. Al piano sottotetto gli infissi sono rimasti in legno. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori, ma la caldaia a metano ed i corpi scaldanti sono stati rimossi. In luogo degli stessi è stato installato un termo camino a pellet privo di canalizzazione con immissione di aria calda direttamente sul soggiorno ove è posizionato. All'interno della cucina è stata installata una caldaia a metano per la sola produzione d'acqua calda sanitaria. Per mitigare la scarsa potenza di climatizzazione del termo camino, le pareti interne perimetrali sono state rivestite da contropareti in cartongesso con interposta lana di roccia. Al piano sottotetto è presente un solo camino a legna. I gradini del vano scala sono rivestiti in marmo. Il balcone e lastrico solare sono pavimentati con piastrelle in ceramica con evidenza di alcuni punti di infiltrazione delle acque meteoriche, in particolare nel balcone. Tali accessori sono protetti da ringhiera metallica. Il garage al piano terra è pavimentato in ceramica e presenta la porta d'ingresso carrabile e pedonale sul retro in PVC con vetro. Il garage comunica con un piccolo ripostiglio e wc sul retro ed uno ripostiglio più grande sul lato sx, catastalmente censiti con altri subalterni (sub 10 e 9) appartenenti ai soggetti che alienarono la proprietà all'esecutata. **Tali accessori non sono stati ricompresi nel pignoramento, ma avendo accesso esclusivamente dal garage sono di fatto incorporati all'immobile pignorato. Di conseguenza, gli scoperti sub. 12, 13, 14, catastalmente censiti come beni comuni non censibili alla proprietà oggetto di pignoramento ed ai sub. 9 e 10, sono di fatto utilizzati in modo esclusivo dall'esecutata che ne ha il possesso.** La corte sul fronte del fabbricato confinante con la strada pubblica è pavimentata in asfalto e priva di recinzione, quella sul retro invece è un giardino completamente recintato unicamente accessibile dalla porta pedonale sul retro garage. Tale situazione è già stata segnalata dal Custode nel verbale di primo accesso all'immobile.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 382 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana D, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 661,06 Euro, indirizzo catastale: Strada Piagge n.29, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Corte comune, sub.15, stessa proprietà
- foglio 5 particella 382 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana D, categoria C/6, classe U, consistenza 33 mq, rendita 81,81 Euro, indirizzo catastale: Strada Piagge snc, piano: T,



intestato a [REDACTED]

Coerenze: Stessa proprietà su più lati, scoperto comune su più lati, sub. 9 e 10, particella 623

- foglio 5 particella 382 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana D, categoria F/5, consistenza 47 mq, piano: 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Stessa proprietà su più lati, particella 623

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>210,15 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>€. 120.616,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 115.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/06/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Immobile occupato dall'esecutata e dalla propria famiglia composta da 3 figli minori ed il coniuge.

## 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 24/11/2005 a firma di [REDACTED] ai nn. 8343/2894 di repertorio, iscritta il 28/11/2005 a Pesaro ai nn. 5540, a favore di Banca Popolare dell'Adriatico S.p.a. con sede in Teramo, contro [REDACTED] derivante da mutuo fondiario.

---



Importo ipoteca: 310.000,00.  
Importo capitale: 155.000,00.  
Durata ipoteca: 30

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/07/2013 a firma di Morico Annunziata ai nn. 47809/20026 di repertorio, iscritta il 12/07/2013 a Pesaro ai nn. 1250, a favore di Banca Suasa-Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede in Mondavio, contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 140.000,00.  
Importo capitale: 70.000,00

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

pignoramento, stipulata il 24/01/2024 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 98 di repertorio, trascritta il 14/02/2024 a Pesaro ai nn. 1299, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino, contro [REDACTED]

#### 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:

Dal controllo della documentazione depositata dalla parte procedente, la stessa risulta completa come richiesto dall'art.567 c.2 del codice di procedura civile ed ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La relazione certifica la provenienza degli immobili risalendo ad atto di acquisto trascritto in data antecedente di oltre venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento. Nella relazione inoltre sono stati indicati i dati catastali e storici dell'immobile esecutato.

**Si richiama comunque l'attenzione su quanto già segnalato dal Custode nel verbale di primo accesso ed anche relazionato nel capitolo 1) delle presente perizia. "Presenza di una porzione di ripostiglio e porzione di wc, oltre ad altro ripostiglio all'interno del garage oggetto di pignoramento (sub.7) in quanto la possibilità di accesso agli stessi avviene unicamente dal garage. I piccoli locali suddetti sono rimasti intestati ai soggetti che alienarono l'immobile all'esecutata ma rientrano nel possesso stessa"**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 24/11/2005), con atto stipulato il 29/05/2024 a firma di [REDACTED] ai nn. 8342/2893 di repertorio, trascritto il 28/11/2005 a Pesaro ai nn. 9521.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 p.lla 382 sub. 8-11

[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 08/09/2008), con atto stipulato il 08/09/2008 a firma di [REDACTED] ai nn. 38105/12641 di repertorio, trascritto il 30/09/2008 a Pesaro ai nn. 8218.

Il titolo è riferito solamente a F.5 p.lla 382 sub.7.

L'esecutata è coniugata in regime di separazione dei beni e il matrimonio è avvenuto in data



successiva all'acquisto dell'immobile oggetto d'esecuzione. Vedasi il certificato di estratto di matrimonio allegato.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/4 ( fino al 08/10/2002), trascritto il 09/05/1995 a Pesaro ai nn. 2968.  
Il titolo è riferito solamente a F.5 p.lla 382 sub 8-11

██████████ per la quota di 1/2 ( fino al 23/11/2005), con atto stipulato il 09/10/2002 a firma di  
██████████ ai nn. 5503/1813 di repertorio, trascritto il 14/10/2002 a Pesaro ai nn. 7655.  
Il titolo è riferito solamente a F.5 p.lla 382 sub 8-11

██████████ per la quota di 1/2 ( fino al 23/11/2005), con atto stipulato il 09/10/2002 a firma  
di ██████████ ai nn. 5503/1813 di repertorio, trascritto il 14/10/2002 a Pesaro ai nn. 7655.  
Il titolo è riferito solamente a F.5 p.lla 382 sub 8-11

██████████ per la quota di 1/1 ( fino al 07/09/2008), con atto stipulato il 19/12/1988 a firma  
di ██████████ ai nn. 38014 di repertorio, trascritto il 12/01/1989 a Pesaro ai nn. 279.  
Il titolo è riferito solamente a F.5 p.lla 382 sub. 7

██████████ per la quota di 1/2 ( fino al 19/07/1993), con atto stipulato il 03/01/1985 a firma di  
██████████ trascritto il 14/01/1985 a Pesaro ai nn. 235.  
Il titolo è riferito solamente a F.5 p.lla 382 sub. 8-11

██████████ per la quota di 1/2 ( fino al 08/10/2002), con atto stipulato il 03/01/1985 a firma di  
██████████ trascritto il 14/01/1985 a Pesaro ai nn. 235.  
Il titolo è riferito solamente a F.5 p.lla 382 sub. 8-11

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato edificato in data antecedente il 1967 e successivamente ristrutturato come di seguito indicato.

Relativamente alla C.E. 649/86 si precisa che i soli lavori inerenti l'immobile oggetto di pignoramento riguardavano la scala esterna in ferro che non è mai stata realizzata.

Relativamente alla C.E. 897/88 è stato effettuato il deposito della pratica antisismica presso l'ex Genio Civile: Denuncia n. 187/89 Codice NI in data 03/02/1989 - Non è mai stata presentata la relazione a struttura ultimata ne nominato il collaudatore e quindi dichiarata la fine dei lavori.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**N. 649** e successive varianti, intestata a ██████████, per lavori di Ampliamento al piano terra e costruzione scala esterna in ferro per accesso al piano primo, rilasciata il 14/01/1986 con il n. 649 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Variante C.E. n.708 del 10.10.1986

**N. 897** e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di Ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento, rilasciata il 24/08/1988 con il n. 897 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Variante C.E. n.975 del 17.06.1989

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: I lavori disposti con C.E. 649/86 e successiva variante n.708/86 interessavano l'immobile oggetto di pignoramento per la sola scala esterna in ferro mai realizzata. Per i lavori disposti con C.E. 897/88 si precisa è stata depositata la pratica antisismica all'ex Genio Civile con denuncia n. 187/89 in data 03.02.89 relativamente alla ristrutturazione di parte del piano terra mediante demolizione dell'esistente e realizzazione di una struttura in c.a. con soprastante parziale sopraelevazione per costruzione di un vano scala, nonché rifacimento del solaio di copertura del fabbricato principale. Dall'accesso agli atti presso l'ex Genio Civile è emersa la mancanza della variante per realizzazione di una scala a chiocciola in sostituzione di quella esistente, come disposto con la C.E. 975/89 di variante, la mancanza della relazione a strutture ultimate e della nomina del collaudatore. Non è pertanto stata dichiarata la fine lavori né richiesta l'Agibilità. Dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse alcune difformità in parte rientranti nelle tolleranze costruttive/esecutive previste dall'art.34 bis del DPR 380/01 ed in parte sanabili mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01. Le modifiche oggetto di sanatoria riguardano una diversa distribuzione interna e la realizzazione di contropareti in cartongesso con interposta lana di roccia sul lato interno delle pareti perimetrali dell'appartamento al piano primo. Modifica della distribuzione interna al piano sottotetto ed installazione di due finestre tipo velux nel solaio di copertura. In sede di realizzazione dei lavori inoltre sono stati eliminati i radiatori e la caldaia a gas metano, in luogo della quale è stato installato un termo camino nel soggiorno con getto d'aria calda privo di canalizzazioni verso i restanti locali. Per il riscaldamento dell'acqua calda si è installata una caldaia a gas metano nella cucina. L'esecutiva non è in possesso delle dichiarazioni di conformità del termo camino e caldaia. A seguito del colloquio con il dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terre Roveresche e dell'Ufficio Sismico dell'ex Genio Civile sono emerse le seguenti criticità e procedure da seguire per rendere conforme l'immobile. Pratica da presentare in Comune di Terre Roveresche: SCIA in sanatoria art.37 DPR 380/01 per le modifiche non rientranti nelle tolleranze costruttive/esecutive previste dall'art.34 bis del DPR 380/01 corredata dalla relazione sui consumi energetici prevista dalla ex legge 10, per la verifica e o modifica dell'impianto di climatizzazione esistente. Pratica da presentare all'ex Genio Civile: Nomina di un direttore lavori strutturali per denuncia di variante relativa alla scala a chiocciola e redazione della relazione a strutture ultimate corredate delle prove in situ richieste dalla normativa (carotaggi, prelievo spezzoni in ferro, ecc), nomina del collaudatore. Dichiarazione di fine lavori, segnalazione certificata di agibilità corredata dal collaudo strutturale, certificati di conformità degli impianti, planimetria catastale aggiornata. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria, relazione ex legge 10, Segnalazione Certificata Agibilità: €3.400,00
- Denuncia di variante ex Genio Civile, relazione a strutture ultimate e prove in situ: €3.900,00
- Collaudo strutturale: €1.300,00
- Oblazione e diritti segreteria da corrispondere al Comune: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Per una migliore comprensione delle difformità si rimanda all'elaborato grafico allegato

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**



Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne per mancata rappresentazione del maggior spessore del muro perimetrale al piano primo a seguito della realizzazione delle contropareti, mancata rappresentazione di due velux nel sottotetto, errata indicazione del wc in quanto non autorizzato e non sanabile, pertanto utilizzabile solo a lavanderia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione Docfa : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata rimossa la caldaia a metano e i radiatori con installazione di un termo camino e caldaia a metano per sola acqua sanitaria. Non presenti i certificati di conformità e il termo camino non è sufficiente al riscaldamento dell'immobile (normativa di riferimento: DM 237/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- Certificazioni di conformità o rispondenza impianto termico ed elettrico: €1.400,00
- Lavori di adeguamento impianto climatizzazione: €4.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

BENI IN TERRE ROVERESCHE STRADA PIAGGE 29, FRAZIONE SAN GIORGIO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERRE ROVERESCHE Strada Piagge 29, frazione San Giorgio, della superficie commerciale di **210,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento al piano primo, con annessi balcone e lastrico solare, locali di sottotetto, garage e corte pertinenziale comune, il tutto facente parte di una palazzina bifamiliare ubicata a ridosso del centro abitato della frazione San Giorgio. Il fabbricato di vecchia costruzione è stato ristrutturato alla fine degli anni 80. Presenta una struttura portante in muratura fatta eccezione del garage e vano scala soprastante aventi una intelaiatura in c.a. L'abitazione, accessibile dal vano scala con ingresso al piano terra, è composta da una zona giorno con ampio locale pranzo/soggiorno ed una piccola cucina; disimpegno per accesso alla zona notte composta da due camere da letto, ripostiglio e servizio igienico con wc e bagno. All'interno del disimpegno è presente una scala a chiocciola prefabbricata per accesso al piano sottotetto avente altezza minima 1.10 m e massima 2.55 m. Il sottotetto è suddiviso in 4 locali uso ripostiglio oltre a una lavanderia priva di sanitari, erroneamente indicata nella planimetria catastale wc. Le finiture interne si presentano in stato sufficiente con pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno, infissi termici e persiane in alluminio. Al piano sottotetto gli infissi sono rimasti in legno. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con



radiatori, ma la caldaia a metano ed i corpi scaldanti sono stati rimossi. In luogo degli stessi è stato installato un termo camino a pellett privo di canalizzazione con immissione di aria calda direttamente sul soggiorno ove è posizionato. All'interno della cucina è stata installata una caldaia a metano per la sola produzione d'acqua calda sanitaria. Per mitigare la scarsa potenza di climatizzazione del termo camino, le pareti interne perimetrali sono state rivestite da contropareti in cartongesso con interposta lana di roccia. Al piano sottotetto è presente un solo camino a legna. I gradini del vano scala sono rivestiti in marmo. Il balcone e lastrico solare sono pavimentati con piastrelle in ceramica con evidenza di alcuni punti di infiltrazione delle acque meteoriche, in particolare nel balcone. Tali accessori sono protetti da ringhiera metallica. Il garage al piano terra è pavimentato in ceramica e presenta la porta d'ingresso carrabile e pedonale sul retro in PVC con vetro. Il garage comunica con un piccolo ripostiglio e wc sul retro ed uno ripostiglio più grande sul lato sx, catastalmente censiti con altri subalterni (sub 10 e 9) appartenenti ai soggetti che alienarono la proprietà all'esecutata. **Tali accessori non sono stati ricompresi nel pignoramento, ma avendo accesso esclusivamente dal garage sono di fatto incorporati all'immobile pignorato. Di conseguenza, gli scoperti sub. 12, 13, 14, catastalmente censiti come beni comuni non censibili alla proprietà oggetto di pignoramento ed ai sub. 9 e 10, sono di fatto utilizzati in modo esclusivo dall'esecutata che ne ha il possesso.** La corte sul fronte del fabbricato confinante con la strada pubblica è pavimentata in asfalto e priva di recinzione, quella sul retro invece è un giardino completamente recintato unicamente accessibile dalla porta pedonale sul retro garage. Tale situazione è già stata segnalata dal Custode nel verbale di primo accesso all'immobile.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 382 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana D, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 661,06 Euro, indirizzo catastale: Strada Piagge n.29, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Corte comune, sub.15, stessa proprietà
- foglio 5 particella 382 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana D, categoria C/6, classe U, consistenza 33 mq, rendita 81,81 Euro, indirizzo catastale: Strada Piagge snc, piano: T, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Stessa proprietà su più lati, scoperto comune su più lati, sub. 9 e 10, particella 623
- foglio 5 particella 382 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana D, categoria F/5, consistenza 47 mq, piano: 1, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Stessa proprietà su più lati, particella 623

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus

al di sotto della media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	129,00	x	100 %	=	129,00
Sottotetto	99,00	x	35 %	=	34,65
Garage	50,00	x	50 %	=	25,00
Balcone e lastrico solare	65,00	x	20 %	=	13,00
Scoperto comune	170,00	x	5 %	=	8,50
<b>Totale:</b>	<b>513,00</b>				<b>210,15</b>

**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: 10/02/2023

Fonte di informazione: Ex Cpnservatoria dei Registri Immobiliari

Descrizione: Appartamento al piano terra in quadrifamiliare

Indirizzo: Via Garibaldi 18, frazione San Giorgio

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie: 14

Prezzo: 100.000,00 pari a 657,89 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/10/2023

Fonte di informazione: Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari

Descrizione: Villetta unifamiliare

Indirizzo: Strada Piagge 6, frazione San Giorgio

Superfici principali e secondarie: 373

Superfici accessorie: 74

Prezzo: 313.000,00 pari a 700,22 Euro/mq

COMPARATIVO 3



Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/02/2024  
Fonte di informazione: Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari  
Descrizione: Fabbricato cielo terra  
Indirizzo: Via Roma 76, frazione San Giorgio  
Superfici principali e secondarie: 298  
Superfici accessorie: 39  
Prezzo: 250.000,00 pari a 741,84 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La comparazione è avvolta mediante ricerca di compravendite recenti all'interno del centro abitato di San Giorgio. Si assume come valore al mq il valore di € 700,00 che moltiplicato per la superficie commerciale di 210,15 mq determina un valore di € 147.105,00, al quale saranno detratti i costi per stato di manutenzione oltre a quelli relativi alle difformità impiantistiche, sanatorie ecc, indicate nel capitolo conformità. Nella superficie commerciale non sono stati inclusi i locali incorporati al garage (sub.9 e 10) in quanto gli stessi non risultano in proprietà dell'esecutata, pur avendone la stessa il possesso, come relazionato in precedenza. Lo scoperto comune (di fatto esclusivo) per gli stessi motivi di cui appresso, è stato conteggiato al 5% (50% della superficie per l'indice mercantile del 10%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 210,15 x 700,00 = **147.105,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di manutenzione: Rasatura e tinteggiatura facciate esterne.	-7.700,00
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 139.405,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 139.405,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	210,15	0,00	139.405,00	139.405,00
				<b>139.405,00 €</b>	<b>139.405,00 €</b>



Riduzione del <b>2%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 2.788,10</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 16.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 120.616,90</b>

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

Riduzione del valore del <b>4%</b> 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:	<b>€. 4.824,68</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 92,22</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 115.700,00</b>

data 10/06/2024

il tecnico incaricato  
Federico Paci

