



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BPER Banca S.p.a.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:

Avv. Riccialdelli Tamara

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Massimo Aluigi

CF:LGAMSM79M01G479E

con studio in PESARO (PU) VIA ROSMINI 10

telefono: 0721371182

fax: 0721371182

email: geom.massimoaluigi@gmail.com

PEC: m.aluigi@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COLLI AL METAURO VIA CAMPANIA 14, frazione SALTARA, quartiere CALCINELLI, della superficie commerciale di **54,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è sito nel Comune di Colli al Metauro che è stato istituito il 1° gennaio 2017 dalla fusione dei comuni di Montemaggiore al Metauro, Saltara e Serrungarina. È un comune sparso; la sede comunale si trova a Calcinelli, frazione più grande del comune e si trova in zona centrale a breve distanza dall'unità oggetto di stima e vicino ai principali servizi pubblici. Trattasi di appartamento con posto auto scoperto ricadente in un complesso edilizio residenziale composto da due corpi di fabbrica contigui e con accesso da due Vie Pubbliche (Via Campania e Via Piemonte) disposte su due livelli molto differenti per cui il fabbricato è edificato su piani terrazzati. Il fabbricato è di architettura semplice, edificato dal 2004 al 2007 e la cui unità in questione ha accesso dalla scala con ingresso in Via Campania 14. Il posto auto scoperto è prospiciente l'accesso condominiale posti entrambi su Via Campania. La transazione non è soggetta ad IVA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, interno 4, scala B, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1358 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMPANIA n. 14, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2022 Pratica n. PS0078240 in atti dal 28/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 78240.1/2022)
Coerenze: PARTI COMUNI, RAGIONI SUB. 41 E 43 SALVI ALTRI

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2004.

A.1 **posto auto**, composto da posto auto scoperto prospiciente l'ingresso del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1358 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMPANIA n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2022 Pratica n. PS0078242 in atti dal 28/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 78242.1/2022)
Coerenze: PARTI COMUNI, RAGIONI SUB. 60, STRADA PUBBLICA SALVI ALTRI

Trattasi di posto auto coperto prospiciente l'ingresso condominiale di Via Campania 14, con pavimentazione in lastre di pietra e delimitato da muretto condominiale e righe verniciate bianche

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,49 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,54 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.754,30
Data della valutazione:	05/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
A seguito della richiesta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino – Ufficio Territoriale di Fano, non sono presenti contratti di affitto.

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 18/09/2007 a firma di Notaio Colangeli Angelo di Fano ai nn. 63012/24579 di repertorio, iscritta il 21/09/2007 a Pesaro ai nn. 3643/15727, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari censite nel catasto Fabbricati di Colli al Metauro, sez. Saltara, al Fg. 7 mappali 1358/sub. 42 e 1358/sub. 61

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2024 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 550 di repertorio, trascritta il 03/04/2024 a Pesaro ai nn. 2953/4082, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari censite nel catasto Fabbricati di Colli al Metauro, sez. Saltara, al Fg. 7 mappali 1358/sub. 42 e 1358/sub. 61

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:	€. 322,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 445,70
Millesimi condominiali:	61,711 di proprietà generale e 72,58 di scala

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2007), con atto stipulato il 27/03/2007 a firma di notaio Colageli Angelo di Fano ai nn. 61876/23634 di repertorio, trascritto il 30/03/2007 a Pesaro ai nn. 3052/5535.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari censite nel catasto Fabbricati di Colli al Metauro, sez. Saltara, al Fg. 7 mappali 1358/sub. 42 e 1358/sub. 61

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 20/07/2005), con atto stipulato il 10/06/2004 a firma di notaio Colangeli Angelo di Fano ai nn. 54449/18302 di repertorio, trascritto il 18/06/2004 a Pesaro ai nn. 5210/9979.

Il titolo è riferito solamente a terreno censito nel catasto Terreni di Saltara, al Fg. 7 mappale 359

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 21/07/2005 fino al 26/03/2007), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio Colangeli Angelo di Fano ai nn. 57382 di repertorio, trascritto il 02/08/2005 a Pesaro ai nn. 6732/13329.

Il titolo è riferito solamente a terreno censito nel catasto Terreni di Saltara, al Fg. 7 mappale 359

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 39/04 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n. 2 fabbricati ad uso residenziale composti da n. 8 e da n. 10 unità abitative, presentata il 27/05/2004 con il n. 6150 di protocollo, rilasciata il 24/01/2005 con il n. 6150 di protocollo, agibilità del 15/10/2010 con il n. 5526/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a la concessione è riferita al terreno del Fg. 7 mapp. 359 mentre l'agibilità è riferita all'immobile del Fg. 7 mappale 1358 sub. 42

Permesso di costruire N. **27/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n. 2 fabbricati ad uso residenziale composti da n. 8 e da n. 10 unità abitative - variante in corso d'opera al PdC 39/04 del 24/01/2005, presentata il 24/08/2006 con il n. 9364 di protocollo, rilasciata il 24/11/2006 con il n. 9364 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a la concessione è riferita al terreno del Fg. 7 mapp. 359

Denuncia Inizio Attività (DIA) N. **56/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterna con realizzazione recinzione e pensilina nel fabbricato B, presentata il 21/06/2007 con il n. 7221 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - zone residenziali di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 17 delle N.T.A. della VARIANTE PRG '09 del Comune di Saltara. Il riferimento indicato è relativo al cessato Comune di Saltara (ora Colli al Metauro) ma ancora in vigore.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra il rilievo e il Permesso di Costruire di variante 27/06, sono emerse alcune differenze nelle misure interne ed anche nella posizione del tramezzo del disimpegno. Tali differenza rientrano comunque nell'art. 32 e 34-bis del DPR 380/01 e pertanto non si possono considerare degli "abusi edilizi"; tra l'altra quanto visionato in loco è conforme ai requisiti aero-illuminanti e alla L. 13/89 in merito alle barriere architettoniche. Differentemente il bilocale presenta una superficie interna calpestabile di mq 36,86 ed a seguito degli artt. 2 e 3 del DM 05 luglio 1975 non sono presenti i requisiti minimi per garantire la nomina di bilocale; sarà, quindi, necessario demolire la parete tra zona giorno e la camera da letto, lasciando inalterate le stanze di bagno e disimpegno. (normativa di riferimento: DPR 380/01 - DM 05 luglio 1975)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una pratica edilizia da concordare con l'ufficio tecnico comunale (CILA o SCIA). Lavoro di demolizione della parete tra camera da letto e la zona giorno. Fine Lavori e conseguente accatastamento in variazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia, direzione lavori e fine lavori.: €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliari censite nel catasto Fabbricati di Colli al Metauro, sez. Saltara, al Fg. 7 mappali 1358/sub. 42

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliari censite nel catasto Fabbricati di Colli al Metauro, sez. Saltara, al Fg. 7 mappali 1358/sub. 61

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La parete di ingresso al disimpegno non è in quella posizione e comunque è necessario riaggiornare la situazione catastale sulla base delle difformità normative edilizie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia DOCFA in variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di nuovo DOCFA in variazione compreso i diritti catastali: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: una settimana

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliari censite nel catasto Fabbricati di Colli al Metauro, sez. Saltara, al Fg. 7 mappali 1358/sub. 42

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La piantina catastale del posto auto è stata redatta in conformità alla variante 27/06 e prima della presentazione della DIA 56/07. Con questa piantina è stata eseguita la vendita da parte dell'impresa costruttrice all'attuale esecutato. La DIA 56/07, redatta per la realizzazione della recinzione, modifica i confini del sub. 61 creando un piccolo triangolo (visibile nel rilievo realizzato in loco) che dovrebbe essere invece del condominio ed inglobato nel bene comune non censibile del sub. 62

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sarà necessario procedere realizzando una denuncia DOCFA in variazione in cui viene attribuito un numero di subalterno al triangolo in questione, a tal punto sarà necessario stipulare un atto notarile di ricognizione catastale con tutto il condominio interessato e quindi redarre un nuovo DOCFA in variazione per inglobare il triangolino al subalterno condominiale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Atto notarile, assistenza tecnica e due DOCFA in variazione comprensivi di spese catastali.: €4.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliari censite nel catasto Fabbricati di Colli al Metauro, sez. Saltara, al Fg. 7 mappali 1358/sub. 61

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

La caldaia è stata installata il 07 Marzo 2007 e l'ultima revisione è del 04 Settembre 2023

BENI IN COLLI AL METAURO VIA CAMPANIA 14, FRAZIONE SALTARA,
QUARTIERE CALCINELLI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLI AL METAURO VIA CAMPANIA 14, frazione SALTARA, quartiere CALCINELLI, della superficie commerciale di **54,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è sito nel Comune di Colli al Metauro che è stato istituito il 1° gennaio 2017 dalla fusione dei comuni di Montemaggiore al Metauro, Saltara e Serrungarina. È un comune sparso; la sede comunale si trova a Calcinelli, frazione più grande del comune e si trova in zona centrale a breve distanza dall'unità oggetto di stima e vicino ai principali servizi pubblici. Trattasi di appartamento con posto auto scoperto ricadente in un complesso edilizio residenziale composto da due corpi di fabbrica contigui e con accesso da due Vie Pubbliche (Via Campania e Via Piemonte) disposte su due livelli molto differenti per cui il fabbricato è edificato su piani terrazzati. Il fabbricato è di architettura semplice, edificato dal 2004 al 2007 e la cui unità in questione ha accesso dalla scala con ingresso in Via Campania 14. Il posto auto scoperto è prospiciente l'accesso condominiale posti entrambi su Via Campania. La transazione non è soggetta ad IVA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, interno 4, scala B, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1358 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMPANIA n. 14, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2022 Pratica n. PS0078240 in atti dal 28/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 78240.1/2022)

Coerenze: PARTI COMUNI, RAGIONI SUB. 41 E 43 SALVI ALTRI

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro e Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, cosa facilmente visibile dalle finiture e dall'aspetto pulito dei prospetti, dei rivestimenti e delle tinteggiature esterne. L'edificio in cui ricade

L'appartamento in oggetto ha accesso dalla Via Campania. Il vano scala, che comprende anche il vano ascensore, risulta essere coperto in sommità e risulta invece aperto nel prospetto laterale ma comunque in buono stato di manutenzione. L'appartamento al piano primo sottostrada, come precedente spiegato a causa della conformità di edificazione, presenta due lati liberi, di cui uno verso la terrazza ed uno verso il vano scala condominiale, ed altri due contigui ad altri appartamenti. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, con solai in latero-cemento; le murature perimetrali di tamponamento esterno sono a cassa vuota rifinite esternamente e internamente con intonaco e tinteggiatura. L'appartamento è composto da un unico ambiente che costituisce l'ingresso, il soggiorno, il pranzo e angolo cottura, un disimpegno che collega una camera da letto ed un bagno. Il bagno è cieco ed opportunamente areato in copertura. L'appartamento ha una terrazza di ampia metratura collegata all'ambiente della zona giorno, con un ampio pergolato di arredo e da cui si gode di un'ottima vista. La caldaia è posta all'esterno nel terrazzo appena descritto. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica di colore grigio con altezza di circa ml 2,50. Le porte sono in legno di colore chiaro mentre gli infissi sono in PVC con vetro camera.

Il posto auto è il primo della serie, prospiciente l'ingresso condominiale di Via Campania 14.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	42,97	x	100 %	=	42,97
TERRAZZA CON PERGOLATO	32,91	x	35 %	=	11,52
Totale:	75,88				54,49

ACCESSORI:

posto auto, composto da posto auto scoperto prospiciente l'ingresso del condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1358 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMPANIA n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2022 Pratica n. PS0078242 in atti dal 28/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 78242.1/2022)

Coerenze: PARTI COMUNI, RAGIONI SUB. 60, STRADA PUBBLICA SALVI ALTRI

Trattasi di posto auto coperto prospiciente l'ingresso condominiale di Via Campania 14, con pavimentazione in lastre di pietra e delimitato da muretto condominiale e righe verniciate bianche

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO SCOPERTO	12,70	x	20 %	=	2,54
Totale:	12,70				2,54

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/06/2024
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Bilocale mq 61 con garage
Indirizzo: Via Ungaretti, Calcinelli
Superfici principali e secondarie: 53
Superfici accessorie: 8
Prezzo: 110.000,00 pari a 1.803,28 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/07/2023
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: bilocale al piano primo con cantina al piano seminterrato
Superfici principali e secondarie: 45
Superfici accessorie: 3
Prezzo: 60.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2024
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: bilocale in vendita a calcinelli
Indirizzo: Via Vittorio Veneto, Calcinelli
Superfici principali e secondarie: 45
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.000,00 pari a 1.555,56 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsinoimmobiliare.it (03/08/2024)

Valore minimo: 781,00

Valore massimo: 1.121,00

Note: Comune di Colli al Metauro (PU) - Zona Periferica Saltara/Calcinelli - Abitazioni civili - Abitazioni in stabili di fascia media

OMI (03/08/2024)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia: Pesaro - Comune: Colli al Metauro - Fascia/Zona: Suburbana/CALCINELLI - Codice di Zona: E1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Stato conservativo normale - Tipologia Abitazioni civili A/2

FIAIP di Pesaro e Urbino Osservatorio Immobiliare 2023 (03/08/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Si considera la sezione relativamente alle abitazioni in "IN BUONO STATO - ABITABILE" da anni 15 a 35 a Calcinelli.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima utilizzato è il comparativo, con riferimento ad offerte e caratteristiche "comparabili" e dalle risultanze dei sopralluoghi. L'elaborazione del calcolo con il metodo comparativo pluriparametrico (SCA con offerta di vendita) ha portato al seguente risultato di stima sotto esposto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **86.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Sales Comparison Approach (SCA), che nella letteratura italiana è indicato anche con il nome di Market Comparison Approach, è un procedimento di stima di tipo pluri-parametrico, che considera cioè una serie (più o meno numerosa) di variabili che si ritiene possano influenzare il prezzo di mercato di un bene immobile. Il presupposto su cui si basa il procedimento è che il mercato sarà in grado di determinare il prezzo per un immobile (l'oggetto di stima) nel modo in cui ha già definito il prezzo di altri immobili simili a quest'ultimo. Un acquirente o un investitore non sarà disposto a pagare, per un bene, più del prezzo di compravendita realizzato per gli immobili che presentano stesse caratteristiche tecniche ed economiche. Se gli immobili fossero, per ipotesi, uguali, allora potrebbero realizzare lo stesso prezzo di compravendita. Poiché così non è, in quanto i beni immobili sono profondamente differenziati fra loro, il procedimento consente di modificare, pur in modo teorico, le caratteristiche dei beni di confronto al fine di renderli uguali all'oggetto di stima e portarli, quindi, stesso valore. Tale valore sarà assunto come il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Il procedimento si sviluppa attraverso il confronto dell'oggetto della stima con altri immobili simili, compravenduti di recente, di cui siano noti i prezzi, applicando aggiustamenti successivi ai prezzi di vendita in base alle caratteristiche tecniche ed economiche proprie dei beni. L'aggiustamento successivo dei prezzi vuole spiegare le differenze negli ammontari delle caratteristiche immobiliari che i beni possiedono (rispetto al bene oggetto di stima), e che appunto, determinano differenze nei prezzi. Il saggio presenta il procedimento di stima attraverso anche l'applicazione di un caso studio. In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima, quello per confronto diretto secondo la definizione del criterio del confronto di mercato. Il reperimento diretto dei comparabili, come previsto al fine dell'applicazione del procedimento di stima basato sul metodo pluriparametrico, sono stati rilevati da offerte di vendita, unità immobiliari ricadenti nel medesimo segmento di mercato (localizzazione, tipo di offerta, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello dell'offerta, tipo di intermediazione). Inoltre per l'individuazione dei comparabili si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche quali: zona urbanistica, ubicazione rispetto ai servizi di interesse generale, infrastrutture e servizi pubblici esistenti, strutture commerciali e ricreative, categorie dei fabbricati che caratterizzano la zona, traffico e rumorosità; e delle caratteristiche intrinseche quali: destinazione, epoca di costruzione, caratteristiche architettoniche, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura, esposizione, distribuzione dei locali, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, numero dei servizi. La scelta di utilizzare delle offerte di vendita e non dei reali prezzi di compravendita, deriva dal fatto che in zona e nel segmento di mercato in oggetto, non sono stati rilevati prezzi di comparabili adeguati e relativi a compravendite recenti. E' doveroso infine in tale

sede porre l'attenzione sul particolare momento di andamento della fascia media del mercato locale, caratterizzato da una diminuzione della domanda ed una conseguente diminuzione dei prezzi, con relativo aumento dei tempi medi di vendita degli immobili stessi. Tale considerazione si concretizza in una diminuzione dei prezzi di richiesta per il comune di Colli al Metauro pari al 3%, così come indicato dal Borsinoimmobiliare.it - Agosto 2024. L'elaborazione del calcolo con il metodo comparativo pluriparametrico (SCA con offerte di vendita) ha portato al seguente risultato di stima sotto esposto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Colli al Metauro, agenzie: Pesaro e Colli al Metauro, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, BORSINOIMMOBILIARE.IT, REQUOT.IT, ed inoltre: Tecnici di di Pesaro e Colli al Metauro e siti online di compravendite 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	54,49	2,54	86.000,00	86.000,00
				86.000,00 €	86.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.200,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 445,70**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.754,30**

data 05/08/2024

il tecnico incaricato
Massimo Aluigi