



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 114/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RIENZA SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:

Ing. Nucci Jean Christophe

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**JEAN CHRISTOPHE NUCCI**

CF:NCCJCH69A17H355T

con studio in FANO (PU) Via Tazzoli n. 18/G

telefono: 0721829193

fax: 0721829193

email: jeaningnucci@libero.it

PEC: jeanchristophe.nucci@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a PERGOLA C.so Matteotti 4, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **295,35** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà su porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, sito in Comune di Pergola, C.so Giacomo Matteotti n. 4. L'alloggio, della superficie commerciale di 295,00mq, posizionato al piano secondo è composto da: un ingresso con zona pranzo, una cucina, tre camere, una sala, uno studio, due bagni, un ripostiglio, un corridoio, due disimpegni, un balcone ed un lastrico al piano secondo; un ripostiglio con accesso dalla scala comune tra il piano secondo ed il piano terzo; due magazzini al piano primo sotto-strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 3 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 4., piano: S1-T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vendita per atto a rogito Notaio Rizzi Roberto di Cagli (PU) in data 26.04.2006 repertorio n. 23162/4089
- foglio 13 particella 3 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 88,83 Euro, indirizzo catastale: CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vendita per atto a rogito Notaio Rizzi Roberto di Cagli (PU) in data 26.04.2006 repertorio n. 23162/4089
- foglio 13 particella 3 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 9 mq, rendita 16,73 Euro, indirizzo catastale: CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 4, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vendita per atto a rogito Notaio Rizzi Roberto di Cagli (PU) in data 26.04.2006 repertorio n. 23162/4089
- foglio 13 particella 3 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vendita per atto a rogito Notaio Rizzi Roberto di Cagli (PU) in data 26.04.2006 repertorio n. 23162/4089

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1999.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>295,35 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>€ 366.655,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 366.016,00</b>

Data della valutazione:

**07/12/2022**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 26/04/2006 00:00:00 stabilita attraverso accordo verbale con il proprietario.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai suoceri dell'esecutato ai quali è stato proposto di versare all' Istituto Vendite Giudiziarie, custode giudiziario, un'indennità di occupazione.

### **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 26/04/2006 a firma di Pubblico ufficiale Rizzi Roberto ai nn. repertorio 23163/4090 di repertorio, iscritta il 03/05/2006 a Agenzia del territorio di Pesaro ai nn. 7264/1986, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

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

pignoramento, trascritto il 13/07/2022 a Agenzia del territorio di Pesaro ai nn. 10056/6822, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

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:	<b>€ 520,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 310,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>195,61</b>

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

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2006), con atto stipulato il 26/04/2006 a firma di Notaio Rizzi Roberto ai nn. 23162/4089 di repertorio, trascritto il 03/05/2006 a Agenzia del territorio di Pesaro ai nn. 7263/3740.  
Il titolo è riferito solamente a foglio 113, particella 3, sub 15 - 18 - 20 - 25

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/10/1973 fino al 26/04/2006), con atto stipulato il 02/10/1973 a firma di Notaio Amori Renato ai nn. 9022/1003 di repertorio, trascritto il 29/10/1973 a Agenzia del territorio di Pesaro ai nn. 8283/5675.  
Il titolo è riferito solamente a foglio 113, particella 3, sub 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/10/1973 fino al 26/04/2006), con atto stipulato il 02/10/1973 a firma di Notaio Amori Renato ai nn. 9022/1003 di repertorio, trascritto il 29/10/1973 a Agenzia del territorio di Pesaro ai nn. 8283/5675.  
Il titolo è riferito solamente a foglio 113, particella 3, sub 15

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattandosi di un palazzo storico l'inizio dei lavori risale a data anteriore al 1 settembre 1967; successivamente gli immobili stessi sono stati oggetto di interventi edilizi per i quali è stata rilasciata dal Comune di Pergola concessione edilizia prot.n. 12665 in data 22 novembre 1999 e successiva concessione in variante n.215 in data 17 settembre 2001.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**N. prot.n. 12665 del 22/11/1999**, presentata il 22/11/1999 con il n. prot.n. 12665 in data 22/11/1999 di protocollo.  
Successiva concessione in variante n.215 in data 17 settembre 2001.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n. 130/03 del 19.12.2006, l'immobile ricade in zona A – Zona di interesse storico

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: art.40 II comma della legge 28 febbraio 1985 n.47, D.P.R. 6 giugno 2001 N.380 e successive proroghe e modificazioni)

L'immobile risulta **conforme**.

Trattandosi di un palazzo storico l'inizio dei lavori risale a data anteriore al 1 settembre 1967

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale dell'appartamento censito al foglio 113, particella 3, subalterno 15 presenta le seguenti difformità: - il balcone sull'angolo sud-ovest del secondo piano non è presente nella planimetria catastale; - dalla zona ingresso/cucina, ad una altezza di circa 2,20m dal piano dell'appartamento ed in pianta corrispondenza del bagno, è possibile

accedere tramite una scala in legno ad un piccolo lastrico che non è presente nella planimetria catastale; - è stata abbattuta la parete divisoria tra l'originario ingresso e la sala creando un ambiente unico senza indicarlo nella planimetria catastale; - è stato creato un nuovo bagno, un corridoio e trasformato un disimpegno in camera nella parte centrale dell'appartamento senza indicarlo nella planimetria catastale. (normativa di riferimento: D.L. n. 78 del 31 maggio 2010)

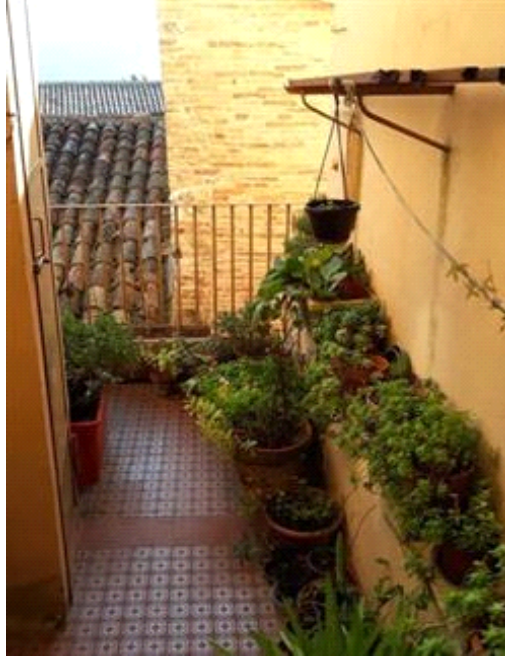
Le difformità sono regolarizzabili mediante: rilievo dello stato di fatto e nuovo accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievo e nuovo accatastamento del sub. 15: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Senza preventiva apertura di una pratica edilizia presso il Comune sono state realizzate le seguenti modifiche interne all'appartamento al sub. 15: - è stata abbattuta la parete divisoria tra l'originario ingresso e la sala creando un ambiente unico; - è stato creato un nuovo bagno, un corridoio e trasformato un disimpegno in camera nella parte centrale dell'appartamento. (normativa di riferimento: Legge 28 febbraio 1985 n. 47, TUE DPR 380/01)

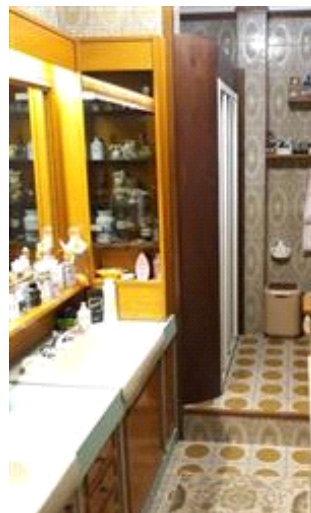
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentato pratica SCIA per regolarizzare le modifiche interne apportate alla u.i. al sub. 15

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica SCIA per regolarizzare modifiche interne: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Dagli accertamenti effettuati risulta che l'abitazione di tipo civile e le pertinenze esclusive accessorie a servizio della stessa, ubicata nel Comune di Pergola, C.so Giacomo Matteotti n. 4, foglio 113, particella 3, subalterni 15-18-20-25, è di proprietà dell'esecutato, Sig.ra Marzia Crinelli, CF. CRNMRZ63D48G453G, nata a Pergola il 08 aprile 1963 e residente a Pergola (PU) in viale Martiri della Libertà n.48, in base alle risultanze dell'Anagrafe del Comune di residenza di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni, che ne è divenuto proprietario per la quota di 1000/1000 (mille millesimi) in forza di vendita per atto a rogito Notaio Rizzi Roberto di Cagli (PU) in data 26.04.2006 repertorio n. 23162/4089.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto elettrico, anche se funzionante, necessiterebbe di un intervento di manutenzione per sostituire ed integrare alcuni elementi ormai vetusti mettendolo in sicurezza secondo i parametri minimi richiesti dalle leggi attuali. L'appartamento non è dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica (D.Lgs. 115/2008). (normativa di riferimento: Impianto elettrico: D.M. 37/2008; articolo 21 della norma CEI 64-8 - Impianto termico: L. 10/91; D.P.R. 412/93 e s.m.i. (D.P.R. 551/99); D. Lgs. 192/05.; D.Lgs. n.192/05; Impianto idro-sanitario: Norma UNI 9182)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sostituzione di alcuni elementi ormai vetusti dell'impianto elettrico mettendolo in sicurezza secondo i parametri minimi richiesti dalle leggi attuali redigendo relativa dichiarazione di rispondenza (DIRI). Redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica (APE).

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

Costi di regolarizzazione:

- sistemazione impianto elettrico e relativa dichiarazione di rispondenza (DIRI): €1.000,00
- redazione attestato di prestazione energetica (APE): €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Oltre all'impianto di riscaldamento e acqua calda, di tipo autonomo con radiatori e caldaia a gas, è presente un impianto di climatizzazione con pompe di calore; entrambi gli impianti si presentano in buono stato.

BENI IN PERGOLA C.SO MATTEOTTI 4, QUARTIERE CENTRO STORICO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

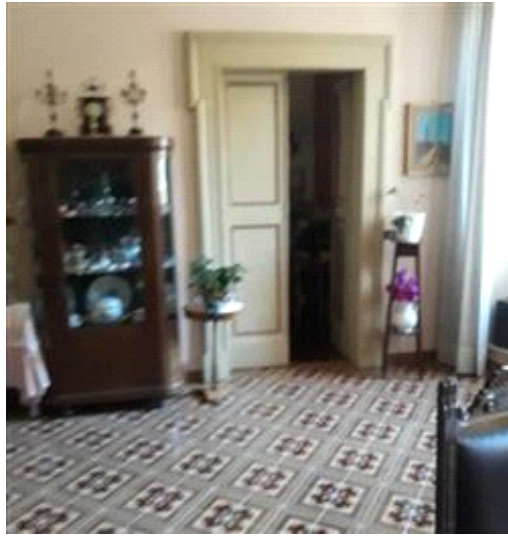
**appartamento** a PERGOLA C.so Matteotti 4, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **295,35** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà su porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, sito in Comune di Pergola, C.so Giacomo Matteotti n. 4. L'alloggio, della superficie commerciale di 295,00mq, posizionato al piano secondo è composto da: un ingresso con zona pranzo, una cucina, tre camere, una sala, uno studio, due bagni, un ripostiglio, un corridoio, due disimpegni, un balcone ed un lastrico al piano secondo; un ripostiglio con accesso dalla scala comune tra il piano secondo ed il piano terzo; due magazzini al piano primo sotto-strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 3 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 4., piano: S1-T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vendita per atto a rogito Notaio Rizzi Roberto di Cagli (PU) in data 26.04.2006 repertorio n. 23162/4089
- foglio 13 particella 3 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 88,83 Euro, indirizzo catastale: CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vendita per atto a rogito Notaio Rizzi Roberto di Cagli (PU) in data 26.04.2006 repertorio n. 23162/4089
- foglio 13 particella 3 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 9 mq, rendita 16,73 Euro, indirizzo catastale: CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 4, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vendita per atto a rogito Notaio Rizzi Roberto di Cagli (PU) in data 26.04.2006 repertorio n. 23162/4089
- foglio 13 particella 3 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da vendita per atto a rogito Notaio Rizzi Roberto di Cagli (PU) in data 26.04.2006 repertorio n. 23162/4089

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1999.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro a circa 38Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Il comune di Pergola è coperto dalla rete in fibra ottica. Più in dettaglio, la connessione FTTC raggiunge il 1% di abitazioni mentre la connessione FTTH raggiunge il 1%. L'ADSL copre il 96% del territorio comunale., le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo dei bronzi dorati e della città di Pergola.



#### SERVIZI

- municipio
- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore





biblioteca	ottimo	
centro commerciale	buono	
farmacie	eccellente	
cinema	nella media	
musei	buono	
negozi al dettaglio	eccellente	
spazi verde	ottimo	
ospedale	buono	
teatro	al di sopra della media	
piscina	buono	
polizia	buono	
stadio	buono	
supermercato	buono	
vigili del fuoco	nella media	
campo da calcio	buono	
palestra	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 Km	nella media	
autobus distante 200 m	buono	
autostrada distante 38 Km	nella media	
ferrovia distante 40 Km	nella media	
porto distante 80 Km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' unità immobiliare oggetto di vendita, sita in Comune di Pergola C.so Matteotti civ. 4, si trova al piano secondo di un palazzo storico ed è composta da: un ingresso con zona pranzo, una cucina, tre camere, una sala, uno studio, due bagni, un ripostiglio, un corridoio, due disimpegni, un balcone ed un lastrico al piano secondo; un ripostiglio con accesso dalla scala comune tra il piano secondo ed il piano terzo; due magazzini al piano primo sotto-strada.

Il palazzo appartenne in origine a Pandolfo Malatesta signore di Fano, indi ai Francabucci-Latoni e infine fu portato in dote a un rampollo della famiglia Ginevri, che assunse il nome di Ginevri-Latoni.

Nel dopoguerra venne acquistato da un istituto di credito locale che ne ha curato il restauro.

Della primitiva costruzione medievale, che aveva le fondamenta direttamente appoggiate sulle mura della città, non rimane più nulla se non la sagoma della scarpata muraria.

Le finestre del primo piano sono sormontate da un frontone a mezza luna, quelle del secondo da un timpano triangolare. Sull'angolo principale del secondo piano si apre un balcone molto scenografico.

I due piani sono separati da una larga fascia ornamentale, con festoni floreali, e altri motivi decorativi, come maschere, fontane, aquile e leoni.

Eccezion fatta per il portale, è evidente il gusto neoclassico delle facciate che presentano tre prospetti liberi intonacati e tinteggiati di colore rosa; le finiture delle facciate esterne sono in buono stato manutentivo.

Dall'ingresso principale su C.so Matteotti si accede ad una scala condominiale che permette l'ingresso nelle diverse unità immobiliari ed ai locali al piano primo sotto-strada.

La struttura è di tipo in muratura portante con solai di piano e di copertura principalmente in legno.

L'abitazione al piano secondo (H=2,80m) è stata ristrutturata negli anni ottanta e si presenta in discrete condizioni con le finiture interne che.

Gli infissi esterni in legno di colore marrone, anche se non di ultima generazione con tagli termico e vetrocamera, sono in discreto stato; le persiane anche esse in legno di colore marrone sono in buono stato. La porta d'ingresso è in legno e rinforzata con blindatura mentre le porte interne sono per lo più in legno tamburato di colore marrone con apertura a battente ad eccezione della porta di accesso dal salone allo studio che è antica di legno massiccio e colore chiaro. Il piano di calpestio dell'appartamento è rivestito con piastrelle in ceramica con decori geometrici di vari colori.

Dallo studio si accede ad un balcone ad angolo, largo un metro e lungo circa tre metri per parte, con balaustra con le colonne di pietra. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro. I bagni sono dotati di rivestimento con piastrelle in ceramica e soffitto tinteggiato di bianco, i sanitari appaiono essere in discrete condizioni.

Oltre all'impianto di riscaldamento e acqua calda, di tipo autonomo con radiatori e caldaia a gas, è presente un impianto di climatizzazione con pompe di calore; entrambi gli impianti si presentano in buono stato. L'impianto elettrico, anche se funzionante, necessiterebbe di un intervento di manutenzione per sostituire ed integrare alcuni elementi ormai vetusti mettendolo in sicurezza secondo i parametri minimi richiesti dalle leggi attuali.

Il ripostiglio tra il piano secondo ed il piano terzo ed i due magazzini al piano primo sotto-strada, oltre la generale vetustà, e si presentano in parte anche allo stato grezzo, pertanto, necessiterebbero sicuramente lavori di ristrutturazione.

In diversi punti la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto dei luoghi, pertanto si dovrà procedere alla regolarizzazione edilizia e successivamente ad una variazione catastale per aggiornare la planimetria; nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità:

- il balcone sull'angolo sud-ovest del secondo piano non è presente nella planimetria catastale;
- dalla zona ingresso/cucina, ad una altezza di circa 2,20m dal piano dell'appartamento ed in pianta corrispondenza del bagno, è possibile accedere tramite una scala in legno ad un piccolo lastrico di circa 1,5x5m che non è presente nella planimetria catastale;
- è stata abbattuta la parete divisoria tra l'originario ingresso e la sala creando un ambiente unico;
- è stato creato un nuovo bagno, un corridoio e trasformato un disimpegno in camera nella parte centrale dell'appartamento.

La costruzione, nel complesso in buono stato manutentivo. Il quartiere ove è sito il fabbricato si trova in zona centro storico, ottimamente servita in termini di presenza di esercizi commerciali ed attrezzature collettive a distanza pedonale. L'aspetto urbanistico del quartiere è caratterizzato soprattutto da patrimonio edilizio storicizzato con poche palazzine di costruzione più o meno recente, comunque in generale in buono stato di conservazione.

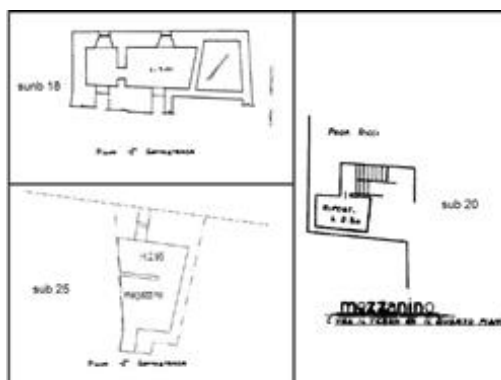
L'appartamento non è dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica (D.Lgs. 115/2008).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento principale da 7,5	261,00	x	100 %	=	261,00
magazzino (H=2.95m) al piano primo sotto-strada	25,00	x	30 %	=	7,50
magazzino (H=3.00m) con terrapieno al piano primo sotto-strada	60,00	x	30 %	=	18,00
ripostiglio tra il terzo ed il quarto piano (H=2.30m)	15,00	x	30 %	=	4,50
terrazzo e lastrico	14,50	x	30 %	=	4,35
<b>Totale:</b>	<b>375,50</b>				<b>295,35</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del più probabile valore di mercato dell'appartamento con relative pertinenze, sito in Comune di Pergola via C.so Matteotti n. 4 sub. 15, 18, 20 e 25, si è effettuata utilizzando il metodo sintetico. Con il metodo sintetico, dopo aver determinato la consistenza dell'unità immobiliare e dopo aver considerato le indagini condotte nel suo intorno, si attribuisce ad essa il valore al metro quadrato dettato dalle condizioni del mercato immobiliare locale (rif. banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare). In considerazione delle circostanze intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile, del grado di manutenzione generale dell'immobile per ciò che riguarda la

struttura, le opere di finitura, la dotazione di impianti, del valore di mercato delle unità immobiliari sul territorio analoghe a quella in oggetto per caratteristiche di localizzazione, costruttive, progettuali e stato manutentivo, si perviene alla conclusione che il più probabile valore di mercato attuale di tale unità immobiliare stimato con criterio sintetico, nello stato di fatto in cui attualmente si trova e tenuto conto dei coefficienti correttivi, abbia come valore di riferimento la cifra di  $1.350,00 \cdot 0,94 = 1.269,00\text{€}$  al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata come indicato di seguito.

*Coefficienti correttivi*

*Caratteristiche di localizzazione fabbricato*

*Coefficiente*

Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano

1,00

Attrezzature collettive a distanza pedonale

0,95

Ambiente esterno

0,95

Disponibilità parcheggi

0,90

*Caratteristiche di posizione fabbricato*

*Coefficiente*

Panoramicità

0,95

Luminosità

0,95

*Caratteristiche tipologiche fabbricato*

*Coefficiente*

Necessità di manutenzione (strutture, finiture, impianti, ecc.)

0,90

Grado di rifinitura interna ed esterna

0,90

***Coefficiente correttivo medio***

**0,94**

*Calcolo della superficie commerciale*

Per il calcolo della superficie commerciale per immobili ad uso residenziale (secondo quanto riportato dai criteri di computo dalla norma UNI 10750) si deve considerare la somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

*Misurazione*

1. Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali – (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

1. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
  - per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
  - per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine di proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
2. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare
  - per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

#### *Superficie omogeneizzata*

1. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

#### Superficie scoperta

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti il suddetto limite.

Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali e accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25mq;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25mq;

Balconi, terrazzi e similari non comunicanti con i vani principali e accessori:

- nella misura del 15%, fino a 25mq;
- nella misura del 5%, per la quota eccedente 25mq;

#### b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 30% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto CTU risulta una superficie commerciale dell'immobile (abitazione di tipo civile con pertinenze), sito in Comune di Pergola C.so Matteotti n. 4, pari a 295 mq così ottenuta:

L'appartamento (H=2.80m), che si compone di 7,5 vani catastali, presenta una superficie commerciale complessiva di 261,00mq computati al 100%.

All'appartamento sono annesse le seguenti pertinenze:

- un magazzino (H=2.95m) al piano primo sotto-strada di circa 25mq computato al 30%;
- un ulteriore magazzino (H=3.00m) con terrapieno al piano primo sotto-strada di circa di circa 60mq computato al 30% (non considerando il terrapieno);
- un ripostiglio tra il terzo ed il quarto piano (H=2.30m) di circa 15,00mq computato al 30%;
- un terrazzo ed un lastrico per complessivi 14,50mq computati al 30%.

Ottenendo le seguenti superfici commerciali:

superficie commerciale appartamento "A" =  $261,00\text{mq} + (25,00+60,00+15,00+14,5)\text{mq} \cdot 0,3 \approx 295\text{mq}$

**superficie commerciale totale = 295mq**

**Valore di mercato dell'appartamento con pertinenze annesse =  $(295\text{mq} \cdot 1.269,00\text{€/mq}) = 374.355,00\text{€}$**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **374.355,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 374.355,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 374.355,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il calcolo della superficie commerciale per immobili ad uso residenziale (secondo quanto riportato dai criteri di computo dalla norma UNI 10750) si deve considerare la somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

*Misurazione*

### 1. Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali – (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

#### 1. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine di proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

#### 2. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

*Superficie omogeneizzata*

#### 1. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

- al 2% per superfici eccedenti il suddetto limite.

Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali e accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25mq;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25mq;

Balconi, terrazzi e similari non comunicanti con i vani principali e accessori:

- nella misura del 15%, fino a 25mq;

- nella misura del 5%, per la quota eccedente 25mq;

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- del 30% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - osservatorio del mercato immobiliare

#### 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	295,35	0,00	374.355,00	374.355,00
				<b>374.355,00 €</b>	<b>374.355,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Data la disposizione planimetrica ed in ragione delle caratteristiche strutturali ed architettoniche dell'immobile, sito in Comune di Pergola, C.so Giacomo Matteotti n. 4 foglio 113, particella 3, subalterni 15-18-20-25, si ritiene sconsigliabile una divisione dello stesso per formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.700,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 366.655,00**

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

Riduzione del valore del <b>0%</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>€ 0,00</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>€ 329,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€ 310,00</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>€ 366.016,00</b>

data 07/12/2022

il tecnico incaricato  
JEAN CHRISTOPHE NUCCI