



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

133/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV S.R.L

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. PINI LORENZO

CUSTODE:

AVV. VERGARI GAIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCA DELLA CHIARA

CF:DLLFNC61T69G479T

con studio in PESARO (PU) VIALE DELLA VITTORIA 115

telefono: 0721371182

fax: 0721371182

email: francescadellachiara@alice.it

PEC: francesca.dellachiara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERRE ROVERESCHE VIA PAPA GIOVANNI XXIII 10, frazione ORCIANO DI PESARO, della superficie commerciale di **83,46** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è situato nel Comune di Terre Roveresche che è stato istituito il 1° gennaio 2017 dalla fusione dei Comuni di Barchi, Orciano di Pesaro, Piagge e San Giorgio di Pesaro. Il territorio comunale si estende per circa 70 mq. per un totale di 5000 abitanti, gli uffici comunali sono dislocati nelle sedi dei quattro Municipi.

Trattasi di appartamento al piano secondo con cantina posta al piano seminterrato ricadente in un edificio plurifamiliare di civile abitazione con scala e portone di accesso condominiale. Il fabbricato, di architettura semplice, era proprietà del Demanio Patrimoniale dello Stato ed è stato edificato nel 1959/61 dall'Istituto Autonomo Case Popolari su tre piani che accolgono 6 appartamenti ed un seminterrato destinato ad ambienti accessori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2, ha un'altezza interna di 297-298cm appartamento; 202-216cm cantina. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 807 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana Orciano, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: VIALE PAPA GIOVANNI XXIII n. 17, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 31/07/2003 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Sede FANO (PU) Repertorio n. 18738 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7026.1/2003 Reparto PI di PESARO in atti dal 11/08/2003
VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 06/04/2017 LEGGE REG. 28 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Orciano Di Pesaro G089; trasferito al comune di Terre Roveresche sezione Orciano M379B. (n. 14/2017)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,46 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.770,00
Data della valutazione:	17/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2003 a firma di Notaio Morico Anunziata ai nn. 18739 di repertorio, iscritta il 08/08/2003 a Pesaro ai nn. 2566RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 114000.

Importo capitale: 76000.

Durata ipoteca: 20anni.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di Orciano di Pesaro Fg.21 Mapp 279 Sub 6

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/10/2005 a firma di MARCHERISCOSSIONI SPA ai nn. 3734 di repertorio, iscritta il 20/10/2005 a Pesaro ai nn. 4702RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ART. 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: 88840,98.

Importo capitale: 32656,78.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di Orciano di Pesaro Fg.21 Mapp 279 Sub 6

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/05/2008 a firma di EQUITALIA MARCHE DUE SPA ai nn. 839 di repertorio, iscritta il 29/05/2008 a Pesaro ai nn. 1929RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ART. 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: 38254,92.

Importo capitale: 19127,46.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di Orciano di Pesaro Fg.21 Mapp 279 Sub 6

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 13/07/2010 a firma di EQUITALIA MARCHE SPA ai nn. 873 di repertorio, iscritta il 13/07/2010 a Pesaro ai nn. 2258RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ART. 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: 52814,80.

Importo capitale: 26407,40.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di Orciano di Pesaro Fg.21 Mapp 279 Sub 6

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/11/2010 a firma di Giudice di Pace del Tribunale di Fano ai nn. 2974 di repertorio, iscritta il 06/07/2011 a Pesaro ai nn. 1884RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2005.

Importo capitale: 644,64.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di Orciano di Pesaro Fg.21 Mapp 807 Sub 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/07/2022 a firma di UNEP Tribunale di Pesaro ai nn. 1426 di repertorio, trascritta il 13/10/2022 a Pesaro ai nn. 9708RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro ***

DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di Terre Roveresche Sezione Orciano di Pesaro Fg.21 Mapp 279 Sub 6.

L'immobile è stato erroneamente descritto con il Mappale 279 anziché con il Mappale 807 come da visura catastale attuale

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:	€ 30,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 31/07/2003), con atto stipulato il 31/07/2003 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 18738 di repertorio, trascritto il 08/08/2003 a Pesaro ai nn. 7026RP.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati di Orciano di Pesaro Fg.21 Mapp 279 Sub 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 31/07/2003), con atto stipulato il 31/07/2003 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 18738 di repertorio, trascritto il 08/08/2003 a Pesaro ai nn. 7026RP.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati di Orciano di Pesaro Fg.21 Mapp 279 Sub 6.

Deceduto ad Ancona (AN) il 03/10/2014 e ad oggi non risulta denuncia di successione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **114/59/V/3**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa popolare per 6 alloggi, presentata il 27/04/1959 con il n. 11825 di protocollo, rilasciata il 15/05/1959 con il n. 642/10/7/3 di protocollo, agibilità del 10/03/1961 con il n. 39 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 21 di Terre Roveresche, frazione Orciano di Pesaro , Mapp. 807.
PROGETTISTA DELLE OPERE: ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI PESARO

Concessione in Sanatoria N. **50**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Abuso riguardante la chiusura di un terrazzo con veranda in alluminio adibito a ripostiglio di mq 4,16, presentata il 28/03/1986 con il n. 1181 di protocollo, rilasciata il 11/04/2003.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 21 di Terre Roveresche, frazione Orciano di Pesaro , Mapp. 807 (279) Sub. 6

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di C. C. n. 42 del 10/10/2013, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 19 - Zone "B" di completamento prevalentemente residenziali del PRG di Orciano di Pesaro _UF=0,50mq/mq; H max= mi. 8 con le eventuali maggiorazioni per l'altezza a valle nei terreni in pendenza; IPE =0,20 mq/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è stato erroneamente descritto nell'atto di pignoramento con il Vecchio Mappale 279 anziché con il Mappale 807 come da visura catastale attuale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica delle tramezzature interne (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato per la redazione della pratica edilizia, sanzioni amministrative comunali e diritti di segreteria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21 di Terre Roveresche, frazione Orciano di Pesaro , Mapp. 807 (279) Sub. 6

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica delle tramezzature interne. La planimetria catastale sarà aggiornata in seguito alla legittimità urbanistica. (normativa di riferimento: Circolare del 05/04/2005 n.4 - procedura DOCFA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA da depositare in via telematica sul sito dell'Agenzia delle Entrate

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato per denuncia di variazione docfa e diritti catastali per deposito di una planimetria tipologia A:: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: una settimana

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21 di Terre Roveresche, frazione Orciano di Pesaro , Mapp. 807 (279) Sub. 6

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TERRE ROVERESCHE VIA PAPA GIOVANNI XXIII 10, FRAZIONE ORCIANO DI PESARO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERRE ROVERESCHE VIA PAPA GIOVANNI XXIII 10, frazione ORCIANO DI PESARO, della superficie commerciale di **83,46** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è situato nel Comune di Terre Roveresche che è stato istituito il 1° gennaio 2017 dalla fusione dei Comuni di Barchi, Orciano di Pesaro, Piagge e San Giorgio di Pesaro. Il territorio comunale si estende per circa 70 mq. per un totale di 5000 abitanti, gli uffici comunali sono dislocati nelle sedi dei quattro Municipi.

Trattasi di appartamento al piano secondo con cantina posta al piano seminterrato ricadente in un edificio plurifamiliare di civile abitazione con scala e portone di accesso condominiale. Il fabbricato, di architettura semplice, era proprietà del Demanio Patrimoniale dello Stato ed è stato edificato nel 1959/61 dall'Istituto Autonomo Case Popolari su tre piani che accolgono 6 appartamenti ed un seminterrato destinato ad ambienti accessori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2, ha un'altezza interna di 297-298cm appartamento; 202-216cm cantina. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 807 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana Orciano, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: VIALE PAPA GIOVANNI XXIII n. 17 , piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 31/07/2003 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Sede FANO (PU) Repertorio n. 18738 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7026.1/2003 Reparto PI di PESARO in atti dal 11/08/2003
VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 06/04/2017 LEGGE REG. 28 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Orciano Di Pesaro G089; trasferito al comune di Terre Roveresche sezione Orciano M379B. (n. 14/2017)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media	
centro sportivo	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
municipio	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
supermercato	al di sopra della	

stadio	media	al di sopra della media	
scuola media superiore	media	al di sopra della media	
COLLEGAMENTI			
aeroporto distante Km 50	media	al di sopra della media	
autostrada distante Km 20	media	al di sopra della media	
ferrovia distante Km 19	media	al di sopra della media	
porto distante Km 59	media	al di sopra della media	
superstrada distante Km 10	media	al di sopra della media	
autobus distante Mt 100	media	al di sopra della media	
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:			
livello di piano:	mediocre		
esposizione:	nella media		
luminosità:	mediocre		
panoramicità:	al di sotto della media		
impianti tecnici:	pessimo		
stato di manutenzione generale:	pessimo		
servizi:	molto scarso		

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al secondo piano di un edificio plurifamiliare destinato a civile abitazione, realizzato nel 1959/61 dal IACP costituito da tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ed un piano seminterrato che accoglie ambienti accessori, cantine e vani tecnici. La scala e il portone condominiale, dove si trova il campanello ed il numero civico, collegano gli appartamenti ad uno scoperto comune dal quale si raggiunge via Papa Giovanni XXIII per mezzo di una scala esterna ed un cancello pedonale. L'area su cui insiste l'edificio confina con la via Papa Giovanni XXIII e sugli altri lati con lotti privati occupati da costruzioni.

L'appartamento è libero su 3 lati e, sull'altro lato, in aderenza ad altra unità immobiliare e al vano scala condominiale.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solai in latero cemento. Le scale, anch'esse in latero cemento, hanno la pedata in graniglia. Le murature perimetrali di tamponamento esterno sono realizzate in blocchi in laterizio 21 fori, intonacati e tinteggiati, sia internamente che esternamente.

L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno ed una veranda, condonata, realizzata sul balcone, alla quale si accede dal soggiorno. E' dotato di doppi infissi con tapparelle ed i pavimenti sono in parquet e gres ceramicato. L'appartamento è incompleto, sono stati rimossi mostrine e maniglie delle porte, battiscopa, termosifoni e caldaia, placchette elettriche per gli interruttori e prese. Il bagno è completo di tutti i sanitari. Gli impianti elettrico, idrico

e termico non sono funzionanti e le utenze non sono attive.

Al piano seminterrato si trova una cantina composta da due ambienti pavimentati in gres, uno dei quali con rivestimento a parete in ceramica ed dotato di una finestra che si affaccia sul fronte.

Sia l'appartamento internamente che l'edificio nel suo complesso si presentano in cattivo stato di conservazione. Lo stato di abbandono evidenzia che l'immobile non è stato sottoposto ad opere di manutenzione da molto tempo, cosa facilmente visibile dalle finiture e dall'aspetto trasandato dei prospetti, dei rivestimenti, delle tinteggiature esterne e ringhiere in ferro e dello scoperto esterno di pertinenza.

Per i dettagli, le finiture e gli impianti si rimanda all'elenco sotto riportato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole marsigliesi	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> finestre e porta finestre ad anta realizzati in legno e alluminio. Sono presenti doppi infissi.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte ad anta realizzati in legno tamburato. mancano le mostrine e le maniglie delle porte.	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in cemento armato e mattoni in laterizio, il rivestimento è realizzato in malta cementizia e tinteggiatura	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di gres e parquet	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> ad anta realizzato in legno tamburato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle in gres	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> audio, da parete conformità: conforme. non funzionante	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non conforme	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in pubblica fognatura con recapito in conformità: conforme	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non conforme	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta, la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: conforme	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in c.a.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a due rampe realizzate in graniglia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in c.a.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
appartamento	77,35	x	100 %	=	77,35
veranda	4,18	x	60 %	=	2,51
balcone	1,70	x	30 %	=	0,51
cantina	15,45	x	20 %	=	3,09
Totale:	98,68				83,46

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/02/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Luminoso appartamento posto al primo piano di palazzina anni 70. Due ampie camere da letto, un bagno, piccola stanza/studio, zona giorno suddivisa in due locali più cucina. Ampia soffitta.

Indirizzo: via San Francesco da Assisi 45, Centro, Mondavio

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in condominio di 9 appartamenti anno 1986, rifiniture dell'epoca, abitabile da subito posto al 2° senza ascensore di mq 95 composto da ingresso soggiorno, cucina con camino, 3 camere, bagno, 2 balconi, garage, cantina e soffitta

Indirizzo: via Giuseppe Di Vittorio, San Michele, Mondavio

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 555,56 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare.it (25/01/2023)

Valore minimo: 596,00

Valore massimo: 902,00

Note: Comune di Terre Roveresche Frazione Orciano di Pesaro (PU) - Zona centrale - Abitazioni in stabili di 2° fascia

Agenzia Delle Entrate (25/01/2023)

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Anno 2022 - Semestre 1 Provincia: PESARO Comune: Terre Roveresche Fascia/zona: Periferica/STRADA MONDAVIESE Codice di zona: D1 Microzona : 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili di tipo economico_Destinazione: Residenziale _ Stato conservativo: normale

Requot (25/01/2023)

Valore minimo: 783,00

Valore massimo: 1.092,00

Note: Comune di Terre Roveresche - Tipologia: Residenziale - Abitazioni di tipo economico

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima utilizzato è il comparativo, con riferimento ad offerte 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: **63.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ripristino degli elementi mancanti, finiture ed impianti, per rendere l'appartamento abitabile	-9.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 54.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.000,00**

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 presentino 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO-URBINO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di TERRE ROVERESCHE, agenzie: TERRE ROVERESCHE, osservatori del mercato immobiliare OMI, borsinoimmobiliare.it, Requot, ed inoltre: Tecnici di Pesaro e Terre Roveresche, Siti Online di compravendita 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	83,46	0,00	54.000,00	27.000,00
				54.000,00 €	27.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 22.800,00**

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: **€ 30,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 22.770,00**

data 17/04/2023

il tecnico incaricato
FRANCESCA DELLA CHIARA