



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 206/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL



GIUDICE:

Dott. LORENZO PINI

CUSTODE:

Avv. MASSIMO STOLFA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/07/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARCO DOMINICI**

CF:DMNMRC71P28G479Q

con studio in PESARO (PU) VIA RAVENNA 22

telefono: 07211651561

fax: 07211651561

email: geom.marcodominici@tiscali.it

PEC: marco.dominici@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 206/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONTE PORZIO via Mazzini 73, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un vecchio fabbricato, ubicato nel centro storico del Comune di Monte Porzio.

Il fabbricato è localizzato nel centro storico di Monte Porzio, tra via Mazzini e via Forno. La zona è discretamente collegata con la viabilità principale ed è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In generale trattasi del nucleo storico di Monte Porzio con edifici prevalentemente bassi e scarsa dotazione di verde.

Il fabbricato oggetto di stima si erge su due piani fuori terra, più un piano sottotetto.

L'alloggio è ubicato al piano terra e vi si accede direttamente da via Mazzini, 73; è inoltre dotato di un ingresso secondario da via Forno, 5.

Lo stato di conservazione degli esterni è pessimo; in particolare la facciata prospiciente via Mazzini e la facciata retrostante su via Forno necessitano di opere di manutenzione straordinaria.

Gli interni, ristrutturati presumibilmente una ventina di anni fa', necessitano di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione il cui costo è compreso nel giudizio di stima.

La legittimazione urbanistica del fabbricato, essendo parte del nucleo storico dell'abitato di Monte Porzio, risulta di difficile individuazione.

Su specifica richiesta al Comune di Monte Porzio, è stato fornito il seguente titolo abilitativo per interventi edilizi al fabbricato:

- Nulla Osta per esecuzione di opere edili n. 98 del 19/09/1966

Non risultano siano state presentate pratiche di Condono Edilizio.

Alla pratica edilizia di cui sopra, non è allegata alcuna planimetria.

Dal sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale, risultano difformità di carattere distributivo; in particolare è stato realizzato un piccolo vano con pareti in pannelli in legno, adibito a cucinotto.

Per rendere legittimo l'immobile si dovrà procedere al ripristino dello stato della planimetria catastale, rimuovendo le pareti in legno, il cui costo può essere preventivato in questa fase in € 1.000,00.

Tale costo viene dedotto dal valore di stima.

La struttura è in muratura portante, la copertura mista di tipo a falda.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione l'edificio corrisponde ai criteri costruttivi vigenti alla data di costruzione relativamente alla normativa sismica e alle normative sull'isolamento termico e acustico.

Internamente l'unità immobiliare è così organizzata:

- Ingresso/soggiorno.
- Cucinotto.
- Camera da letto.
- Bagno.



Per quanto riguarda le finiture abbiamo le seguenti caratteristiche:

- Pavimenti in ceramica.
- Porte interne tamburate in legno (letto) e in plastica (bagno);
- Porta di ingresso su via Mazzini in alluminio e vetro;
- Porta secondaria su via Forno in legno e vetro con persiana in legno;
- Pareti intonacate e tinteggiate a civile

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico-fognario.

E' presente impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in acciaio non funzionante in quanto privo di caldaia.

Per la produzione di acqua calda sanitaria è stato installato un boiler elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,38 m..Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 323 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: via G. Mazzini n. 73, piano: terra, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto tra vivi - conferimento in società

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1966.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>38,00 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>€ 16.100,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 16.100,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/07/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo

## 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 25/01/2013 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. rep. 115273/28440 di repertorio, iscritta il 28/01/2013 a Pesaro ai nn. Rg. 1022 - Rp. 120, a favore di Banca delle Marche S.p.A., contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 35.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni

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

pignoramento, stipulata il 27/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. rep. 1786 di repertorio, trascritta il 11/11/2021 a Pesaro ai nn. Rg. 15610 - Rp.10642, a favore di Purple SPV, contro [REDACTED] derivante da 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>€ 0,00</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>€ 0,00</b>

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

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

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di conferimento in società (dal 19/12/2006), trascritto il 19/12/2006 a Pesaro ai nn. Rg. 21117 - Rp. 10881

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Nulla osta per opere edilizie N. **98/1966**, intestata a [REDACTED] per lavori di apertura di porta a vetrina sul fabbricato, rilasciata il 19/09/1966 con il n. 98 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera Comunale n. 6 del 21/01/2009, l'immobile ricade in zona A di interesse storico, artistico (art. 13 N.T.A.)



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTE PORZIO VIA MAZZINI 73

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTE PORZIO via Mazzini 73, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un vecchio fabbricato, ubicato nel centro storico del Comune di Monte Porzio.

Il fabbricato è localizzato nel centro storico di Monte Porzio, tra via Mazzini e via Forno. La zona è discretamente collegata con la viabilità principale ed è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In generale trattasi del nucleo storico di Monte Porzio con edifici prevalentemente bassi e scarsa dotazione di verde.

Il fabbricato oggetto di stima si erge su due piani fuori terra, più un piano sottotetto.

L'alloggio è ubicato al piano terra e vi si accede direttamente da via Mazzini, 73; è inoltre dotato di un ingresso secondario da via Forno, 5.

Lo stato di conservazione degli esterni è pessimo; in particolare la facciata prospiciente via Mazzini e la facciata retrostante su via Forno necessitano di opere di manutenzione straordinaria.

Gli interni, ristrutturati presumibilmente una ventina di anni fa', necessitano di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione il cui costo è compreso nel giudizio di stima.

La legittimazione urbanistica del fabbricato, essendo parte del nucleo storico dell'abitato di Monte Porzio, risulta di difficile individuazione.

Su specifica richiesta al Comune di Monte Porzio, è stato fornito il seguente titolo abilitativo per interventi edilizi al fabbricato:

- Nulla Osta per esecuzione di opere edili n. 98 del 19/09/1966

Non risultano siano state presentate pratiche di Condono Edilizio.

Alla pratica edilizia di cui sopra, non è allegata alcuna planimetria.

Dal sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale, risultano difformità di carattere distributivo; in particolare è stato realizzato un piccolo vano con pareti in pannelli in legno, adibito a cucinotto.

Per rendere legittimo l'immobile si dovrà procedere al ripristino dello stato della planimetria catastale, rimuovendo le pareti in legno, il cui costo può essere preventivato in questa fase in € 1.000,00.

Tale costo viene dedotto dal valore di stima.



La struttura è in muratura portante, la copertura mista di tipo a falda.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione l'edificio corrisponde ai criteri costruttivi vigenti alla data di costruzione relativamente alla normativa sismica e alle normative sull'isolamento termico e acustico.

Internamente l'unità immobiliare è così organizzata:

- Ingresso/soggiorno.
- Cucinotto.
- Camera da letto.
- Bagno.

Per quanto riguarda le finiture abbiamo le seguenti caratteristiche:

- Pavimenti in ceramica.
- Porte interne tamburate in legno (letto) e in plastica (bagno);
- Porta di ingresso su via Mazzini in alluminio e vetro;
- Porta secondaria su via Forno in legno e vetro con persiana in legno;
- Pareti intonacate e tinteggiate a civile

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico-fognario.

E' presente impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in acciaio non funzionante in quanto privo di caldaia.

Per la produzione di acqua calda sanitaria è stato installato un boiler elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,38 m..Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 323 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: via G. Mazzini n. 73, piano: terra, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto tra vivi - conferimento in società

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1966.



*vista esterna fabbricato*



*vista esterna fabbricato*





vista esterna fabbricato



vista esterna fabbricato



vista esterna fabbricato



vista esterna fabbricato

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 Fano e Marotta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 15 Km.

nella media ★★☆☆☆☆

autostrada distante 13 Km.

nella media ★★☆☆☆☆

porto distante 14 Km.

nella media ★★☆☆☆☆

autobus distante 1 Km.

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:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tenuto conto dell'epoca di costruzione l'edificio corrisponde ai criteri costruttivi vigenti alla data di costruzione relativamente alla normativa sismica e alle normative sull'isolamento termico e acustico.

Internamente l'unità immobiliare è così organizzata:

- Ingresso/soggiorno.
- Cucinotto.
- Camera da letto.
- Bagno.

Per quanto riguarda le finiture abbiamo le seguenti caratteristiche:

- Pavimenti in ceramica.
- Porte interne tamburate in legno (letto) e in plastica (bagno);
- Porta di ingresso su via Mazzini in alluminio e vetro;
- Porta secondaria su via Forno in legno e vetro con persiana in legno;
- Pareti intonacate e tinteggiate a civile

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico-fognario.

E' presente impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in acciaio non funzionante in quanto privo di caldaia.

Per la produzione di acqua calda sanitaria è stato installato un boiler elettrico.



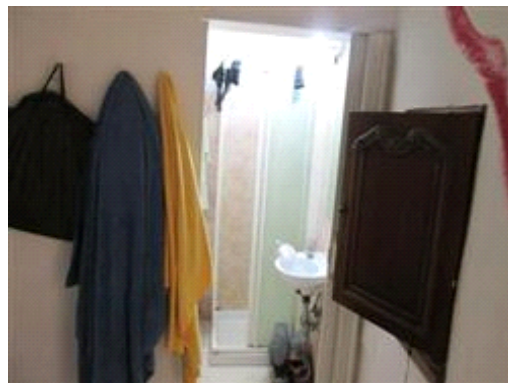
*vista accesso*



*vista soggiorno*



*vista camera da letto*



*vista bagno*







vista soggiorno



vista cucina

**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 piano terra	38,00	x	100 %	=	38,00
<b>Totale:</b>	<b>38,00</b>				<b>38,00</b>



visura planimetrica

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**



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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,00 x 450,00 = **17.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ripristino dello stato di fatto	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 16.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 16.100,00**

## 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	38,00	0,00	16.100,00	16.100,00
				<b>16.100,00 €</b>	<b>16.100,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.100,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.100,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 206/2021

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a MONTE PORZIO via G. Mazzini 75, della superficie commerciale di **61,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
L'unità immobiliare oggetto di s [REDACTED] io fabbricato, ubicato nel centro storico del Comune di Monte Porzio.

Il fabbricato è localizzato nel centro storico di Monte Porzio, tra via G. Mazzini e via Forno.

La zona è discretamente collegata con la viabilità principale ed è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In generale trattasi del nucleo storico di Monte Porzio con edifici prevalentemente bassi e scarsa dotazione di verde.

Il fabbricato oggetto di stima si erge su due piani fuori terra, più un piano sottotetto.

L'alloggio è ubicato al piano primo e vi si accede, tramite portone e scala condominiale, da via G. Mazzini, 75.

Lo stato di conservazione degli esterni è pessimo; in particolare la facciata prospiciente via Mazzini e la facciata retrostante su via Forno necessitano di opere di manutenzione straordinaria.

Gli interni, ristrutturati presumibilmente una ventina di anni fa', necessitano di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione il cui costo è compreso nel giudizio di stima.

La legittimazione urbanistica del fabbricato, essendo parte del nucleo storico dell'abitato di Monte Porzio, risulta di difficile individuazione.

Su specifica richiesta al Comune di Monte Porzio, è stato fornito il seguente titolo abilitativo per interventi edilizi al fabbricato:

- Concessione edilizia n. 37/8 del 1979

Alla pratica edilizia di cui sopra, non è allegata alcuna planimetria.

Dal sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale, risultano difformità di carattere distributivo; in particolare due vani, con destinazione d'uso ripostiglio, sono stati adibiti a cucina e camera da letto.

Per rendere legittimo l'immobile si dovrà ripristinare lo stato d'uso dei due vani a ripostiglio. Il costo viene dedotto dal valore di stima.

La struttura è in muratura portante, la copertura mista di tipo a falda.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione l'edificio corrisponde ai criteri costruttivi vigenti alla data di costruzione relativamente alla normativa sismica e alle normative sull'isolamento termico e acustico.

Internamente l'unità immobiliare è così organizzata:

- Ingresso;
- Pranzo;
- Cucinotto.
- n. 2 camere da letto.
- Bagno.
- Terrazzo ad uso esclusivo

Per quanto riguarda le finiture abbiamo le seguenti caratteristiche:



- Pavimenti in ceramica.
- Porte interne tamburate in legno;
- Porta di ingresso in legno;
- Infissi esterni in legno e vetro con persiane in legno
- Pareti intonacate e tinteggiate a civile

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico-fognario e di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa e caldaia a gas metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,68. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 323 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza [redacted] i, 8,18 Euro, indirizzo catastale: Via G. Mazzini n. 75, piano: primo, intestato a [redacted] derivante da atto tra vivi - conferimento in società

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1979.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>61,97 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>€ 30.385,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 30.385,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/07/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] senza alcun titolo

## 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 25/01/2013 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. rep. 115273/28440 di repertorio, iscritta il 28/01/2013 a Pesaro ai nn. Rg. 1022 - Rp. 120, a favore di Banca delle Marche S.p.A., contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 35.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni

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

pignoramento, stipulata il 27/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. rep. 1786 di repertorio, trascritta il 11/11/2021 a Pesaro ai nn. Rg. 15610 - Rp.10642, a favore di Purple SPV, contro [REDACTED] derivante da 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:	€ 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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di conferimento in società (dal 19/12/2006), trascritto il 19/12/2006 a Pesaro ai nn. Rg. 21117 - Rp. 10881

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per l'esecuzione dei lavori **N. 37/8 del 1979**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione del soffitto, rifacimento del tetto con sopraelevazione fino a dare al piano l'altezza minima di m. 2,70 con ampliamento della finestra da m. 0,60 a m. 0,90, rilasciata il 30/05/1979 con il n. 37/8 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera Comunale n. 6 del 21/01/2009, l'immobile ricade in zona A di interesse storico, artistico (art. 13 N.T.A.)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTE PORZIO VIA G. MAZZINI 75

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTE PORZIO superficie commerciale di **61,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
L'unità immobiliare oggetto d [REDACTED] fabbricato, ubicato nel centro storico del Comune di Monte Porzio.

Il fabbricato è localizzato nel centro storico di Monte Porzio, tra via G. Mazzini e via Forno.

La zona è discretamente collegata con la viabilità principale ed è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In generale trattasi del nucleo storico di Monte Porzio con edifici prevalentemente bassi e scarsa dotazione di verde.

Il fabbricato oggetto di stima si erge su due piani fuori terra, più un piano sottotetto.

L'alloggio è ubicato al piano primo e vi si accede, tramite portone e scala condominiale, da via G. Mazzini, 75.

Lo stato di conservazione degli esterni è pessimo; in particolare la facciata prospiciente via Mazzini e la facciata retrostante su via Forno necessitano di opere di manutenzione straordinaria.

Gli interni, ristrutturati presumibilmente una ventina di anni fa', necessitano di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione il cui costo è compreso nel giudizio di stima.

La legittimazione urbanistica del fabbricato, essendo parte del nucleo storico dell'abitato di Monte Porzio, risulta di difficile individuazione.

Su specifica richiesta al Comune di Monte Porzio, è stato fornito il seguente titolo abilitativo per interventi edilizi al fabbricato:

- Concessione edilizia n. 37/8 del 1979

Alla pratica edilizia di cui sopra, non è allegata alcuna planimetria.

Dal sopralluogo effettuato, rispetto alla planimetria catastale, risultano difformità di carattere distributivo; in particolare due vani, con destinazione d'uso ripostiglio, sono stati adibiti a cucina e camera da letto.

Per rendere legittimo l'immobile si dovrà ripristinare lo stato d'uso dei due vani a ripostiglio. Il costo viene dedotto dal valore di stima.

La struttura è in muratura portante, la copertura mista di tipo a falda.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione l'edificio corrisponde ai criteri costruttivi vigenti alla data di costruzione relativamente alla normativa sismica e alle normative sull'isolamento termico e acustico.

Internamente l'unità immobiliare è così organizzata:

- Ingresso;



- Pranzo;
- Cucinotto.
- n. 2 camere da letto.
- Bagno.
- Terrazzo ad uso esclusivo

Per quanto riguarda le finiture abbiamo le seguenti caratteristiche:

- Pavimenti in ceramica.
- Porte interne tamburate in legno;
- Porta di ingresso in legno;
- Infissi esterni in legno e vetro con persiane in legno
- Pareti intonacate e tinteggiate a civile

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico-fognario e di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa e caldaia a gas metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,68. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 323 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: Via G. Mazzini n. 75, piano: primo, intestato a [REDACTED] derivante da atto tra vivi - conferimento in società

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1979.



*vista esterna fabbricato*



*vista esterna fabbricato*



*vista esterna fabbricato*

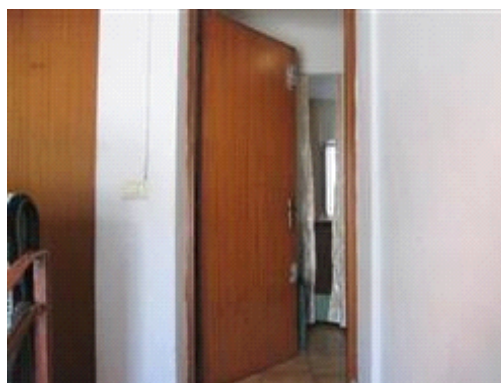


*vista accesso al fabbricato*





vista scala condominiale



vista accesso unità immobiliare

#### 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 Fano e Marotta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 15 Km.

nella media

autostrada distante 13 Km.

nella media

porto distante 14 Km.

nella media

autobus distante 1 Km.

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:

al di sotto della media

servizi:

al di sotto della media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tenuto conto dell'epoca di costruzione l'edificio corrisponde ai criteri costruttivi vigenti alla data di costruzione relativamente alla normativa sismica e alle normative sull'isolamento termico e acustico.

Internamente l'unità immobiliare è così organizzata:

- Ingresso;
- Pranzo;
- Cucinotto.
- n. 2 camere da letto.
- Bagno.
- Terrazzo ad uso esclusivo

Per quanto riguarda le finiture abbiamo le seguenti caratteristiche:





- Pavimenti in ceramica.
- Porte interne tamburate in legno;
- Porta di ingresso in legno;
- Infissi esterni in legno e vetro con persiane in legno
- Pareti intonacate e tinteggiate a civile

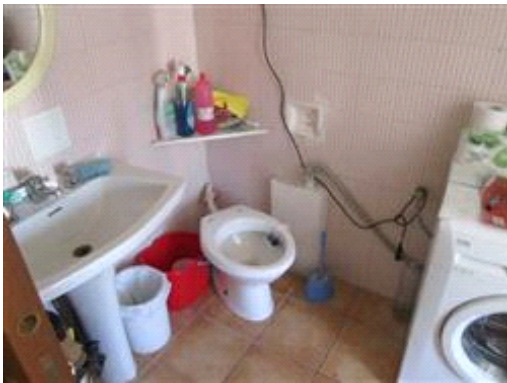
L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico-fognario e di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa e caldaia a gas metano.



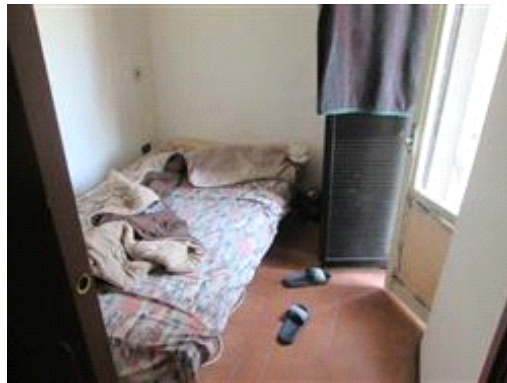
*vista pranzo unità immobiliare*



*vista cucinotto unità immobiliare*



*vista bagno unità immobiliare*



*vista camera da letto*



*vista terrazzo unità immobiliare*



*vista seconda camera da letto*

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	61,97	x	100 %	=	61,97
<b>Totale:</b>	<b>61,97</b>				<b>61,97</b>



planimetria catastale

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $61,97 \times 500,00 = 30.985,00$

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ripristino stato d'uso legittimato dalla planimetria catastale	-600,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.385,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 30.385,00**



**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	61,97	0,00	30.385,00	30.385,00
				<b>30.385,00 €</b>	<b>30.385,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.385,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.385,00**

data 06/07/2022

il tecnico incaricato  
MARCO DOMINICI