



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 290/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**CRISTINA ARDUINI**

CF:RDNCST64C44G4790

con studio in FANO (PU) Via Mura Sangallo n° 26

telefono: 0721804950

fax: 0721804950

email: c.arduini@studioarduinicristina.it

PEC: cristina.arduini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 290/2014

## LOTTO 1

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

**A**

**Casa indipendente** a SAN GIORGIO DI PESARO Strada Cerfoggia 2, della superficie commerciale di **303,29** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è costituito da un fabbricato residenziale indipendente, sito in Comune di Terre Roveresche già Comune di San Giorgio di Pesaro (PU), Strada Cerfoggia n° 2, dotato di accessori e scoperto esclusivo.

Il compendio è sito in zona agricola e l'area è parzialmente recintata, in particolare nella porzione limitrofa al fabbricato abitativo e sul fronte strada.

Sul fronte strada sono aperti un ingresso pedonale e un ingresso carrabile.

L'area complessiva del compendio da stimare, in analogia con il lotto pignorato, è pari a mq 1.466 catastali; una variazione catastale, eseguita dalla ditta proprietaria in epoca successiva al pignoramento, ha comportato la fusione della particella pignorata con altra particella sulla quale insistono degli accessori, ma questi accessori e la superficie eccedente il lotto di mq 1.466 non saranno oggetto di valutazione in quanto non pignorati.

Il fabbricato abitativo ha subito un intervento di risanamento conservativo negli anni 1990/1991.

Il fabbricato è collegato alla rete d'energia elettrica pubblica e all'acquedotto comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo per il fabbricato abitativo., ha un'altezza interna di m 2,55 piano terra e m 2,70 piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 120 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda Prot. n° PS0054920 del 21/06/2016, categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: STRADA CERFOGLIA n. 2, piano: T - 1, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE (n. 277.1/2016)  
Coerenze: Strada pubblica; terreni agricoli stessa proprietà; stabilimento di consorzio agricolo proprietà di terzi.
- foglio 19 particella 120 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda Prot. n° PS0054920 del 21/06/2016, categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 47,10 Euro, indirizzo catastale: [REDACTED] CERFOGLIA n. 2, piano: T , intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE (n. 277.1/2016)  
Coerenze: Strada pubblica; terreni agricoli stessa proprietà; stabilimento di consorzio agricolo proprietà di terzi.  
Il subalterno 3 comprende un blocco di accessori esterni che non saranno oggetto di valutazione in quanto accatastati con variazione catastale, eseguita dalla ditta proprietaria in epoca successiva al pignoramento, che ha comportato la fusione della particella pignorata con altra particella sulla quale insistono gli accessori non pignorati.

L'intero edificio sviluppa 2 per il fabbricato abitativo piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1990.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	303,29 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 326.117,46
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 268.377,49
Data della valutazione:	13/03/2017

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario. Come appurato con le ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe dell'ex Comune di San Giorgio di Pesaro, l'immobile è occupato dalla parte terza pignorata [REDACTED] di stato civile vedova, che vi risiede unitamente al figlio e alla nipote, come da certificato di stato di famiglia allegato.

## 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:

Iscrizione contro, stipulata il 14/11/1990 a firma di Notaio Filippo Barile ai nn. Rep. 87818 di repertorio, trascritta il 22/11/1990 a Pesaro ai nn. Reg. Part. 1682 - Reg. Gen. 9610, a favore di [REDACTED] derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: Lire 120.000.000. Importo capitale: Lire 60.000.000. Durata ipoteca: 10 anni

Iscrizione contro, stipulata il 25/01/1991 a firma di Notaio Filippo Barile ai nn. Rep. 89227 di repertorio, trascritta il 06/02/1991 a Pesaro ai nn. Reg. Part. 197 - Reg. Gen. 1510, a favore di [REDACTED] derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.

Importo Ipoteca: Lire 105.000.000. Importo capitale: Lire 50.000.000. Durata ipoteca: 10 anni

Trascrizione a favore e contro, stipulata il 09/02/2000 a firma di Notaio Enrico Cafiero ai nn. Rep. 56630 di repertorio, trascritta il 18/02/2000 a Pesaro ai nn. Reg. Part. 1487 - Reg. Gen. 2282, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto tra vivi - Costituzione di fondo patrimoniale.

Il coniuge [REDACTED] è deceduto.

Iscrizione contro, stipulata il 29/01/2003 a firma di Notaio Enrico Cafiero ai nn. Rep. 79592 di repertorio, trascritta il 03/02/2003 a Pesaro ai nn. Reg. Part. 338 - Reg. Gen. 1648, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

Importo Ipoteca: Euro 150.000,00. Importo capitale: Euro 75.000,00. All'iscrizione sono correlate due annotazioni: - Annotazione n. 524 del 14/02/2006 (MODIFICA CONDIZIONI MUTUO) - Annotazione n. 3423 del 24/11/2009 (PROROGA DURATA)

Iscrizione contro, stipulata il 23/11/2005 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. Rep. 58272/20771 di repertorio, trascritta il 24/11/2005 a Pesaro ai nn. Reg. Part. 5442 - Reg. Gen. 19095, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED],  
derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo Ipoteca: Euro 100.000,00. Importo capitale: Euro 50.000,00. All'iscrizione è correlata una  
annotazione: - Annotazione n. 3422 del 24/11/2009 (PROROGA DURATA)

Trascrizione contro, stipulata il 23/10/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro ai  
nn. Rep. 4061/2014 di repertorio, trascritta il 03/12/2014 a Pesaro ai nn. Reg. Part. 7607 - Reg. Gen.  
11277, a favore di [REDACTED]  
B. [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di  
pignoramento immobili

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

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

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

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato dove sono site le unità immobiliari oggetto della valutazione non ha regolamento di  
condominio né amministratore: si precisa che tali formalità non sono attualmente obbligatorie, a  
norma di legge, per l'immobile in argomento.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di  
1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/12/1989 a firma di Notaio Filippo  
Barile ai nn. Rep. 82416 di repertorio, trascritto il 25/01/1990 a Pesaro ai nn. Reg. Part. 641 - Reg. Gen.  
835, in forza di atto di compravendita

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1060/90, intestata a [REDACTED] per lavori di Risanamento  
conservativo di un fabbricato colonico ed accessorio e realizzazione di terrazzo, rilasciata il

04/06/1990 con il n. 1060 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona EA - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO AMBIENTALE . Norme tecniche di attuazione ed indici: "Art. 21 - DEFINIZIONE DELLE ZONE - E Sono le Zone omogenee E di cui all'art. 2 del D.M. 02/04/1968 N. 1444. Il PIANO, in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista paesistico-ambientale ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio classificato come agricolo, individua le seguenti zone: Zone agricole di interesse paesistico - EP - Zone agricole di salvaguardia paesistico - ambientale - EA -" "Art. 23 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO AMBIENTALE - EA Tali zone riguardano quelle parti di territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua e punti panoramici), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centri storici, edifici extraurbani rurali e religiosi), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti e aree con pendenza superiore al 30%), il PIANO pone particolari limitazioni agli interventi edificatori e a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali. In tali zone non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, è ammesso ampliamento delle costruzioni esistenti di cui al punto 1 del precedente art. 22, nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di cui a tale articolo e fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente; per i fabbricati rurali di valore architettonico o storico ambientale censiti dal PIANO prevalgono le norme di cui all'art. 41. Così pure è ammesso l' ampliamento delle costruzioni esistenti di cui al punto 2 del precedente articolo 22, nonché la realizzazione delle stesse, su fondi non inferiori ad Ha 2.00 quando sprovvisti di tali costruzioni accessorie; in tal caso le nuove costruzioni o ampliamenti non potranno essere realizzati a distanza inferiore dalle sponde o dal piede esterno dell'argine rispettivamente di ml 50 e 35 dei corsi d'acqua individuati alla tavola 1.2 rispettivamente di 2° e 3° classe. Tutto quanto sopra sempre nel rispetto degli indici e di tutte le prescrizioni stabilite per tali costruzioni all'art.22. In tali zone sono inoltre vietati i seguenti interventi: - il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate di servitù di passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale; - l'allestimento di impianti, di percorsi, o tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati; - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla Circolare Ministero LLPP. 09/02//1979 n° 400; - l'apertura di nuove cave e l'eventuale ampliamento di quelle esistenti; la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli; - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiale di tipo o colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari." . L'immobile è soggetto all'art. 24 delle N.T.A. - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE "Fermo restando quanto prescritto dagli art. 41 e 42 in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di valore architettonico censito dal PIANO, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti l'adozione del PIANO, sono sempre consentiti - indipendentemente dai requisiti del richiedente -interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nell'ambito delle destinazioni originarie. Per le costruzioni preesistenti l' entrata in vigore della Legge N.10 del 28/1/77 e non più utilizzate ai fini abitativi per la conduzione del fondo, è ammessa - indipendentemente dai requisiti del richiedente - anche la ristrutturazione edilizia e la variazione della destinazione d'uso con la conseguente utilizzazione a fini residenziali non connessi all'attività agricola. Tali interventi possono essere attuati indipendentemente degli indici di densità fondiaria, a condizione che non comportino alcuna variazione della consistenza dimensionate originaria e che la ristrutturazione non comporti la preventiva demolizione. Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni {ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente, deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica. Gli ampliamenti sono ammissibili nel quadro di quanto disposto dalla LR. 13/90." Inoltre la zona è assoggettata all'ambito di tutela dei crinali regolamentato dall'art. 37 - TUTELA DEI CRINALI "Per gli interventi ricadenti in una fascia di 100 ml di distanza dai crinali (così come individuati nelle tav. 1.2 di PIANO) il rilascio della concessione è subordinata alla presentazione di un piano quotato del terreno e di sezioni in scala non inferiori a 1:100, da cui ricavarsi il rapporto tra l'intervento proposto e l'intorno circostante con particolare

riferimento ai movimenti di terra previsti. Viene infatti fissata una fascia di tutela per lato, avente i seguenti valori di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime: classe fascia subappenninica 7 ml 5 ml 2 ml Nelle fasce di tutela di cui al precedente comma sono vietati: - gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; - i silos e depositi agricoli di rilevante entità; - gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale; - le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'art.57 delle norme del P.P.A.R. Nei fabbricati esistenti per la produzione, lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Per necessità aziendali è ammesso l'ampliamento dei fabbricati esistenti o, con schermature di alberature a medio e alto fusto, nuove costruzioni in adiacenza, fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente e l'altezza massima ml.6.50."

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato attuale del bene non è pienamente conforme con lo stato autorizzato e non si sono riscontrate ulteriori pratiche edilizie e/o di variante rispetto al progetto di cui alla Concessione Edilizia n° 1060/90. Riguardo agli accessori esterni gravanti sullo scoperto, non sono state trovate pratiche relative alla costruzione. Si sono rilevate delle opere non previste nel progetto n° 1060/90 o realizzate in difformità: 1) realizzazione al piano terra dell'angolo cottura mediante chiusura, non prevista, della superficie coperta dal terrazzo del piano primo sul retro; 2) modifica diffusa delle bucatore; 3) chiusura del vano della scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo, con conseguente accessibilità del piano terra unicamente dalla sala da pranzo e accessibilità del piano primo unicamente dal portico e non più direttamente dal soggiorno del piano terra; 4) realizzazione del servizio/lavanderia al piano terra del blocco abitativo ; 5) diversa distribuzione interna dei locali al piano primo con realizzazione di cucina e servizio/lavanderia superiore; 6) ampliamento del portico e tamponamento con infissi e porzioni di muratura dei due prospetti previsti aperti; 7) suddivisione del corpo accessorio più grande in due locali; 8) realizzazione di tettoia su parte della copertura a terrazza dell'accessorio più grande; 9) realizzazione dell'accessorio più piccolo destinato a bagno con antibagno in sostituzione del forno esterno; 10) realizzazione senza atto autorizzativo del capanno e della tettoia distaccati sullo scoperto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si ritiene che per le difformità descritte ai punti 2), 3), 4), 5) e 7), previa ricognizione tecnica con attivazione presso gli uffici comunali, dovrà essere presentato un progetto in sanatoria con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 s.m.i.. In tale contesto sarà richiesta la regolarizzazione per l'idoneità sismica presso l'Ufficio ex Genio Civile di Pesaro. Per le difformità descritte ai punti 1), 6), 8), 9) e 10) si ritiene che al fine di una eventuale regolarizzazione amministrativa mediante accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/01 s.m.i., sia necessaria una verifica tecnica, sulla situazione attuale dal punto di vista urbanistico e sulle strutture dal punto di vista sismico nonché sulla sussistenza di particolari condizioni (come il possesso dei requisiti di imprenditore agricolo da parte dell'acquirente), da eseguirsi di concerto con gli uffici pubblici preposti. Nel caso che la regolarizzazione amministrativa non fosse possibile e/o conveniente occorrerà regolarizzare la situazione dei luoghi con i ripristini conformandosi al progetto autorizzato; le spese per la regolarizzazione delle difformità - con accertamento di conformità o in alternativa con ripristino dello stato autorizzato - saranno ricomprese nella percentuale di riduzione del valore di stima applicata a garanzia di vizi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia di sanatoria per opere di cui ai punti 2), 3), 4), 5) e 7): €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La rappresentazione della particella al Catasto Terreni non corrisponde a quella della particella 4 pignorata in quanto una variazione catastale, eseguita dalla ditta proprietaria in epoca successiva al pignoramento, ha comportato la fusione della particella 4, oggi soppressa, con altre particelle generando l'attuale particella 120: non si tratta di una vera difformità ma comunque la superficie dell'attuale particella 120, pari a mq 2.143, originata dalla fusione della particella 4 con le particelle 120 e 122, non corrisponde con la superficie pignorata di mq 1.466. Pertanto, ai fini della vendita giudiziaria, occorrerà frazionare nuovamente la particella riducendo la superficie a quella pignorata e ripristinando le precedenti dividenti. La planimetria catastale al Catasto Fabbricati riporta sostanzialmente lo stato attuale anche se ci sono piccole difformità che riguardano i valori delle altezze, le destinazioni dei servizi più piccoli ai piani terra e primo nonché quello che si ritiene un mero errore grafico nella rappresentazione della profondità del terrazzo sul corpo accessorio più grande limitrofo al portico. Ai fini di una corretta rappresentazione dello stato attuale, previa regolarizzazione della situazione urbanistica, è indicata la successiva variazione catastale della planimetria dell'immobile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica PREGEO pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA: €1.000,00
- pratica PREGEO: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### CRITICITÀ: MEDIA

VEDI CAPITOLO 8.1 CONFORMITA' EDILIZIA

## 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 SAN GIORGIO DI PESARO STRADA CERFOGLIA 2

## CASA INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

**Casa indipendente** a SAN GIORGIO DI PESARO Strada Cerfoggia 2, della superficie commerciale di **303,29** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è costituito da un fabbricato residenziale indipendente, sito in Comune di Terre Roveresche già Comune di San Giorgio di Pesaro (PU), Strada Cerfoggia n° 2, dotato di accessori e scoperto esclusivo.

Il compendio è sito in zona agricola e l'area è parzialmente recintata, in particolare nella porzione limitrofa al fabbricato abitativo e sul fronte strada.

Sul fronte strada sono aperti un ingresso pedonale e un ingresso carrabile.

L'area complessiva del compendio da stimare, in analogia con il lotto pignorato, è pari a mq 1.466

catastali; una variazione catastale, eseguita dalla ditta proprietaria in epoca successiva al pignoramento, ha comportato la fusione della particella pignorata con altra particella sulla quale insistono degli accessori, ma questi accessori e la superficie eccedente il lotto di mq 1.466 non saranno oggetto di valutazione in quanto non pignorati.

Il fabbricato abitativo ha subito un intervento di risanamento conservativo negli anni 1990/1991.

Il fabbricato è collegato alla rete d'energia elettrica pubblica e all'acquedotto comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo per il fabbricato abitativo., ha un'altezza interna di m 2,55 piano terra e m 2,70 piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 120 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda Prot. n° PS0054920 del 21/06/2016, categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: STRADA CERFOGLIA n. 2, piano: T - 1, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE (n. 277.1/2016)  
Coerenze: Strada pubblica; terreni agricoli stessa proprietà; stabilimento di consorzio agricolo proprietà di terzi.
- foglio 19 particella 120 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda Prot. n° PS0054920 del 21/06/2016, categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 47,10 Euro, indirizzo catastale: STRADA CERFOGLIA n. 2, piano: T , intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE (n. 277.1/2016)  
Coerenze: Strada pubblica; terreni agricoli stessa proprietà; stabilimento di consorzio agricolo proprietà di terzi.  
Il subalterno 3 comprende un blocco di accessori esterni che non saranno oggetto di valutazione in quanto accatastati con variazione catastale, eseguita dalla ditta proprietaria in epoca successiva al pignoramento, che ha comportato la fusione della particella pignorata con altra particella sulla quale insistono gli accessori non pignorati.

L'intero edificio sviluppa 2 per il fabbricato abitativo piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1990.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante Km 11,4	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Km 19,8	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Km 21,7	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante Km 23	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Km 18	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Km 1,1	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene consiste in un fabbricato residenziale indipendente, circondato su tutti i lati da scoperto, dove sorgono degli accessori esterni.

Il blocco abitativo, è composto da due piani fuori terra oltre ad un sottotetto non accessibile direttamente, ed è contiguo a un blocco accessorio al quale è collegato mediante portico verandato.

Dall'accesso pedonale su Strada Cerfoggia, attraverso lo scoperto sul fronte si entra nel portico verandato dove si aprono due ingressi per i locali abitativi, uno per il piano terra e uno per il piano primo il quale, in parziale difformità dal progetto edilizio autorizzato, non risulta collegato direttamente al piano terra mediante la scala interna prevista ma ha il vano scala totalmente isolato, con ingresso separato al piano terra.

Nel piano terra trovano posto un locale tavernetta nel quale grava il corpo del vano scala che sale al piano primo, un angolo cottura, due stanze e due servizi igienici, oltre ad un disimpegno.

Al piano primo trovano posto un soggiorno separato da una cucina/sala da pranzo dalla scala che sale dal piano terra, due camere e due servizi igienici, oltre ad un disimpegno dove a soffitto si apre la botola per accedere al sottotetto non abitabile.

L'appartamento, comprendente il piano terra e il piano primo, sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento) di circa **mq 206,13** (mq 110,73 al piano terra e mq 95,40 al piano primo) con altezza interna dei locali al piano primo di m 2,70.

Nell'angolo cottura al piano terra è posta la caldaia autonoma per il riscaldamento di entrambi i piani, alimentata a gas stoccato in serbatoio esterno.

L'intero piano terra è pavimentato con piastrelle in ceramica; l'angolo cottura ha le pareti parzialmente rivestite in ceramica.

È presente un caminetto addossato al corpo del vano scala nel locale tavernetta.

Il bagno più grande è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica fino ad altezza di 2,10 metri circa ed è dotato di lavabo, vasca, vaso, bidet; il servizio/lavanderia più piccolo è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica fino ad altezza di 2,00 metri circa ed è dotato di lavabo e doccia.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e sistema oscurante/di protezione costituito da scuroni in legno.

Al piano terra, all'interno del portico verandato, si apre il portone in legno per salire al piano primo; la scala che sale ha gradini rivestiti in ceramica.

L'intero piano primo è pavimentato con piastrelle in ceramica; la cucina/sala da pranzo ha le pareti parzialmente rivestite in ceramica.

Il bagno più grande è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica fino ad altezza di 2,10 metri circa ed è dotato di lavabo, vasca, vaso, bidet; il servizio/lavanderia più piccolo è pavimentato e

rivestito con piastrelle in ceramica fino ad altezza di 2,00 metri circa ed è dotato di lavatoio e doccia.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e sistema oscurante/di protezione costituito da scuroni in legno.

In tutti i piani sono installati radiatori in ghisa alimentati dalla caldaia autonoma a gas collocata nell'angolo cottura al piano terra.

È installato impianto citofonico. L'impianto elettrico è a norma.

Dalla cucina/sala da pranzo si accede ad un terrazzo della superficie di **mq 7,98** ca., che funge da copertura per l'angolo cottura del piano terra. Dal soggiorno si accede ad un secondo terrazzo della superficie di **mq 21,30** ca., realizzato come copertura della porzione lato strada del contiguo portico verandato; da questo terrazzo si raggiunge un ulteriore terrazza di **mq 59,17** ca. realizzata sull'attiguo corpo accessorio del piano terra e coperta per circa metà della superficie - pari a **mq 29,50** - da una tettoia in legno aperta sui quattro lati.

Come anticipato, il portico verandato collega il blocco abitativo con un vicino corpo accessorio.

Il portico ha copertura con struttura in legno, per una porzione, e in parte in laterocemento in quanto coperto da uno dei terrazzi del piano primo; è chiuso sui due lati liberi da infissi in alluminio, muretti e infissi in legno. L'attuale consistenza del portico non è conforme allo stato autorizzato che di progetto prevedeva solamente la porzione sul fronte coperta dal terrazzo al quale si accedeva tramite una scala a chiocciola – non presente allo stato attuale – e non prevedeva chiusure sui due lati liberi.

Attualmente il portico sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento) di **mq 68,87** ca. con altezza interna di m 2,60 nella porzione con copertura in laterocemento e hmax di m 2,80 e hmin di m 2,40 nella restante porzione.

È interamente pavimentato in cotto.

Il corpo accessorio adiacente si compone di vari blocchi ad un solo piano: il blocco più grande, la cui copertura è la terrazza più ampia raggiungibile dall'abitazione già descritta, è suddiviso in due locali di cui uno utilizzato come ripostiglio/pluriuso; da questo si raggiunge un secondo blocco più piccolo dove trova posto un bagno con antibagno. Un terzo blocco è presente in adiacenza ai due sul retro ed ha ingresso dall'esterno ma non è stato possibile accedervi.

Il corpo accessorio sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento) di **mq 89,57** ca. con altezza interna di m 2,60 nel blocco più grande e hmax di m 2,50 e hmin di m 2,00 nella porzione occupata dal bagno con antibagno.

Il blocco più grande e il più piccolo occupato dal bagno con antibagno hanno pavimento in ceramica; il bagno è rivestito in ceramica fino ad un'altezza di circa m 1,60 ed è dotato di lavabo, doccia, vaso, bidet; nell'antibagno, parzialmente rivestito in ceramica, sono presenti attacchi per lavatrice.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in alluminio e legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio, alcuni protetti da inferriate.

Sono installati radiatori alimentati da una seconda caldaia della quale però non si è potuto verificare il funzionamento.

L'impianto elettrico è a norma.

Lo scoperto contornante il fabbricato è recintato e mantenuto a giardino nella porzione più limitrofa all'immobile.

La superficie catastale complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto) è pari a mq **1120,63** ca.

Nello scoperto oggetto di stima, in posizione distaccata dal fabbricato principale, sussistono anche un capanno sul retro, un pozzo e una tettoia in prossimità dell'ingresso carrabile.

Il pozzo è coperto da un vano in muratura ed occupa una superficie di **mq 3,23**.

La tettoia è in legno e lastre in fibrocemento, in condizioni piuttosto mediocri, ed occupa una superficie di **mq 61,36**; non si sono reperiti atti autorizzativi per la costruzione.

Il capanno sul retro è in lamiera ed ha una superficie di **mq 11,61**; non si sono reperiti atti autorizzativi per la costruzione.

Delle Strutture:





<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne</i> : a rampa realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde costruita in latero-cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in GPL i diffusori sono in termosifoni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con tubazioni a vista con alimentazione a GPL	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220 V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : separata la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni per sub-dispersione con recapito in sottosuolo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>scale</i> : centrale con rivestimento in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in servizi igienici - cucina realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ante a battente realizzati in legno con vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : scuroni realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	al di sotto della media	
<i>cancello:</i> scorrevole realizzato in ferro con apertura manuale	nella media	
<i>cancello:</i> anta a battente realizzato in ferro con apertura elettrica	nella media	

CLASSE ENERGETICA:



[272 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 2017-7581 registrata in data 07/03/2017

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
ABITAZIONE	206,13	x	100 %	=	206,13
TERRAZZO RETRO	7,98	x	30 %	=	2,39
TERRAZZI FRONTE	25,00	x	30 %	=	7,50
TERRAZZI FRONTE ECCEDENTI 25 MQ	55,47	x	10 %	=	5,55
PORTICO	25,00	x	30 %	=	7,50
PORTICO ECCEDENTE 25 MQ	43,87	x	10 %	=	4,39
ACCESSORI	89,57	x	25 %	=	22,39
TETTOIA AUTO	25,00	x	15 %	=	3,75
TETTOIA AUTO ECCEDENTE 25 MQ	36,36	x	5 %	=	1,82
CAPANNO RETRO	11,61	x	25 %	=	2,90
SCOPERTO	206,13	x	10 %	=	20,61
SCOPERTO ECCEDENTE MQ SUPERFICIE ABITAZIONE	917,73	x	2 %	=	18,35
<b>Totale:</b>	<b>1.649,85</b>				<b>303,29</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi presi per la base della valutazione dei beni oggetto della presente perizia sono:

- la superficie commerciale, data dalla somma delle superfici lorde desunte da planimetrie catastali e di progetto (computando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni e nella misura del 50 per cento i muri in comunione su ciascun piano fuori terra o entro terra) regolate mediante rapporti mercantili;
- il valore unitario attribuibile al mq. in relazione a beni simili compravenduti in zona, abitabili e in normale stato di manutenzione e conservazione, determinato sulla scorta della personale esperienza professionale e dai valori desunti facendo riferimento alla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino, anno 2016, pubblicato dalla FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali e dalla Camera di Commercio di Pesaro e Urbino e facendo altresì riferimento all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

L'immobile oggetto di esecuzione, si trova in area agricola adiacente ad area prevista di PRG a destinazione artigianale/industriale e dalle suddette banche dati, si ricava che abitazioni simili in zona, abitabili e in buono stato di manutenzione, sono compravendute per valori da minimo 900 €/mq. a massimo 1.300 €/mq.; considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, si ritiene di assumere, in via prudenziale, il valore di €/mq. 1.100.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 303,29 x 1.100,00 = **333.617,46**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 333.617,46**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 333.617,46**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il criterio di stima utilizzato si rimanda al capitolo dello sviluppo valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di ex Comune di San Giorgio di Pesaro ora Comune di Terre Roveresche, ed inoltre: Testi e pubblicazioni specialistiche ("Consulente Immobiliare" ed. Il Sole 24 Ore, "Manuale di estimo immobiliare" ed. Il Sole 24 Ore, "Codice delle Valutazioni Immobiliari" ed. Tecnoborsa

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	casa indipendente	303,29	0,00	333.617,46	333.617,46
				<b>333.617,46 €</b>	<b>333.617,46 €</b>
	Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):				<b>€ 7.500,00</b>
	<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:				<b>€ 326.117,46</b>
	<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>				
	Riduzione del valore del <b>17 %</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>€ 55.439,97</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>€ 2.300,00</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>€ 268.377,49</b>

