



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 6/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Massimo Misirolli**

CF:MSRMSM53S28G479Q

con studio in PESARO (PU) V. C. MENOTTI 162

telefono: 3382374487

email: studiomisirolli@gmail.com

PEC: massimo.misirolli@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2023

## LOTTO 1

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

**A appartamento** a COLLI AL METAURO Via A. Severini 96, frazione Saltara, della superficie commerciale di **104,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento inserito in un contesto di recente costruzione, circa 2004 (palazzina a schiera di n. 6 abitazioni), sito ai piani TERRA (giardino con scala esterna d'ingresso), PIANO PRIMO (abitazione) e scala interna SOTTOTETTO (soffitta). L'abitazione posta al piano 1 si compone di Ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, n. 2 camere, bagno, piccolo ripostiglio e n. 2 balconi. Altezza m. 2.70. L'abitazione comunica con il piano superiore (Sottotetto) tramite scala interna. Il piano giardino (esclusivo) si sviluppa al piano Terra e da accesso alla scala per salire al Primo piano (abitazione e al piano sottostrada locali autorimesse).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA (giardino, PRIMO e SOTTOTETTO (Abitazione), scala Esterna/Interna, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 891 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Achille severini civ. 96/E, piano: T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

**B posto auto** a COLLI AL METAURO Via A. Severini 96, frazione Saltara, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare classificata posto auto in quanto di fatto è adibita ad "anti - autorimessa" del box (Sub.11), comunque con possibilità di far sostare un automezzo. Altezza m. 2.60.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SOTTOSTRADA, ha un'altezza interna di m. 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 891 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 25 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Achille Severini civ. 96/E, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

**C box singolo** a COLLI AL METAURO Via A. Severini 96, frazione Saltara, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare autorimessa collegata con la u. i. abitativa tramite due piani di scale interna/esterna, ubicata al piano primo sottostrada con antistante anti/autorimessa (Sub.10) descritto in precedenza. Altezza m. 2.60

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SOTTOSTRADA, ha un'altezza interna di m. 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 891 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 30 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: Via Achille Severini civ. 96/7, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 162,74 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:             | €. 125.951,00         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 125.951,00         |
| Data della valutazione:  | 21/11/2023            |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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**, stipulata il 28/06/2012 a firma di Notaio A. Colangeli ai nn. 75721 di repertorio, iscritta il 13/07/2012 a PESARO ai nn. 1271, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 272.000,00.

Importo capitale: 136.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a C.ne Colli al Metauro - sez. Saltara - Fg. 3 - part. 891 - sub. 7-10-11

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

pignoramento, stipulata il 27/12/2022 a firma di Unep Tribunale di Pesaro ai nn. 2287 di repertorio, trascritta il 30/01/2023 a PESARO ai nn. 709, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a C.ne Colli al Metauro - sez. Saltara - Fg. 3 - part. 891 - sub. 7-10-11

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> |

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato è privo di amministrazione condominiale così come mi è stato riferito dalle persone occupanti l'immobile in oggetto.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/06/2012), con atto stipulato il 28/06/2012 a firma di Notaio A. Colangeli ai nn. 75720 di repertorio, trascritto il 13/07/2012 a PESARO ai nn. 4717.

Il titolo è riferito solamente a C.ne Colli al Metauro - sez. Saltara - Fg. 3 - part. 891 - sub. 7-10-11

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/05/2001 fino al 28/06/2012), con atto stipulato il 07/05/2001 a firma di Notaio A. Colangeli ai nn. 46499 di repertorio, trascritto il 19/05/2001 a PESARO ai nn. 3383.

Il titolo è riferito solamente a C.ne Colli al Metauro - sez. Saltara - Fg. 3 - part. 891 - sub. 7-10-11

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

In sede di sopralluogo è stata riscontrata una maggiore altezza della soffitta di ml 0,50 rispetto alla misura del progetto.

Per sanare la situazione, dato che non è possibile ripristinare come da progetto, si rende necessario, per la regolarizzazione dell'abuso, richiedere un permesso di costruire in sanatoria in base all'art. 36 del D.P.R. T.U. 380 del 2001 in quanto la rimozione dell'abuso pregiudicherebbe la statica dell'immobile legittimato realizzato, nonché degli immobili adiacenti (trattasi di case a schiera).

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

1° variante Concessione edilizia (Variante alla C.E. n. 26/99) **N. 33/00** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA N. 6 APPARTAMENTI , presentata il 06/04/2000, rilasciata il 20/07/2000, agibilità del 24/05/2004 con il n. 9079/02 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a AGIBILITA' PARZIALE RIFERITA AL FG. 3 MAPPALE 891 SUB 7-10-11

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA (Opere variante alla C.E. n.33/00) N. **30/01**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COMPLETAMENTO RECINZIONE CON RINGHIERE CANCELLI PENSILINA, LIEVI MODIFICHE ALLE TRAMEZZATURE INTERNE, BARRIERE ARCHITETTONICHE, presentata il 11/06/2001

Concessione Edilizia N. **26/99** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato di civile abitazione composto di 6 appartamenti, presentata il 13/04/1999, rilasciata il 21/09/1999

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C1 - zona residenziale di espansione privata (con Piano attuativo vigente)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In sede di sopralluogo è stata riscontrata una maggiore altezza della soffitta di ml 0,50 rispetto alla misura del progetto. Per sanare la situazione, dato che non è possibile ripristinare come da progetto, si rende necessario, per la regolarizzazione dell'abuso, richiedere un permesso di costruire in sanatoria in base all'art. 36 del D.P.R. T.U. 380 del 2001 in quanto la rimozione dell'abuso pregiudicherebbe la statica dell'immobile legittimato realizzato, nonché degli immobili adiacenti (trattasi di case a schiera).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

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

Costi di regolarizzazione:

- URBANISTICA: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA + SANZIONI+ DEPOSITO GENIO CIVILE + SPESE TECNICHE** (salvo ulteriori richieste ad hoc degli enti preposti): €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi (circa)

Questa situazione è riferita solamente a Piano Secondo (Sottotetto)

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa altezza del piano soffitta (già esplicito nel giudizio di conformità edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione aggiornamento catastale + onorario: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COLLI AL METAURO VIA A. SEVERINI 96, FRAZIONE SALTARA

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a COLLI AL METAURO Via A. Severini 96, frazione Saltara, della superficie commerciale di **104,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento inserito in un contesto di recente costruzione, circa 2004 (palazzina a schiera di n. 6 abitazioni), sito ai piani TERRA (giardino con scala esterna d'ingresso), PIANO PRIMO (abitazione) e scala interna SOTTOTETTO (soffitta). L'abitazione posta al piano 1 si compone di Ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, n. 2 camere, bagno, piccolo ripostiglio e n. 2 balconi. Altezza m. 2.70. L'abitazione comunica con il piano superiore (Sottotetto) tramite scala interna. Il piano giardino (esclusivo) si sviluppa al piano Terra e da accesso alla scala per salire al Primo piano (abitazione e al piano sottostrada locali autorimesse).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA (giardino, PRIMO e SOTTOTETTO (Abitazione), scala Esterna/Interna, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 891 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Achille severini civ. 96/E, piano: T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pavimenti piastrelle Gress, infissi in legno con vetro/camera, persiane in legno, riscaldamento autonomo con caldaia posta sul balcone retrostante, n. 1 condizionatore in camera.

Nell'abitazione sono presenti diverse macchie di umidità. Al piano sottotetto di Altezza m. 2.00 stesse caratteristiche del piano abitazione.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                       | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|-----------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| abitazione P1                     | 88,50         | x | 100 %  | = | 88,50         |
| abitazione piano sottotetto       | 22,00         | x | 35 %   | = | 7,70          |
| balconi Piano 1                   | 27,00         | x | 20 %   | = | 5,40          |
| scoperto piano terra fino a 25 mq | 25,00         | x | 10 %   | = | 2,50          |
| eccedenza scoperto                | 32,00         | x | 2 %    | = | 0,64          |
| <b>Totale:</b>                    | <b>194,50</b> |   |        |   | <b>104,74</b> |

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.T

Descrizione: appartamento + garage

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 103.000,00 pari a 1.144,44 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 97.850,00 pari a 1.087,22 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/10/2022

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati  
Descrizione: APPARTAMENTO + GARAGE ZONA E1  
Superfici principali e secondarie: 89  
Superfici accessorie: 16  
Prezzo: 140.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 01/09/2022  
Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati  
Descrizione: APPARTAMENTO + GARAGE ZONA E1  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie: 14  
Prezzo: 85.000,00 pari a 817,31 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 01/04/2023  
Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati  
Descrizione: APPARTAMENTO ZONA E1  
Superfici principali e secondarie: 112  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 135.000,00 pari a 1.205,36 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (01/01/2023)

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: abitazione civile con stato conservativo normale. Zona E1 suburbana/Calcinelli

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando un coefficiente del 35% per la parte superiore a m. 1,50 per la soffitta in quanto non abitabile, un 20% per i balconi, un 10% per lo scoperto esclusivo (con eccedenza al 2%) e il 100% per l'abitazione al P1, si ritiene congruo stimare un prezzo di € 1.150 €/mq considerata la posizione geografica, lo stato conservativo ed il livello di di piano del bene oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,74 x 1.150,00 = **120.451,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 120.451,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 120.451,00**

BENI IN COLLI AL METAURO VIA A. SEVERINI 96, FRAZIONE SALTARA

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a COLLI AL METAURO Via A. Severini 96, frazione Saltara, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di unità immobiliare classificata posto auto in quanto di fatto è adibita ad "anti - autorimessa" del box (Sub.11), comunque con possibilità di far sostare un automezzo. Altezza m. 2.60.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SOTTOSTRADA, ha un'altezza interna di m. 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 891 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 25 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Achille Severini civ. 96/E, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale privo di porta di accesso con pareti intonacate, pavimento asfaltato e dotato di due aperture alla parete (bocche di lupo) per presa aria/luce. Altezza m. 2.60

### 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  |
|------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| anti autorimessa | 27,00        | x | 100 %  | = | 27,00        |
| <b>Totale:</b>   | <b>27,00</b> |   |        |   | <b>27,00</b> |

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

in base alle caratteristiche del bene oggetto di stima, si ritiene congruo una stima a corpo pari a:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.000,00**

BENI IN COLLI AL METAURO VIA A. SEVERINI 96, FRAZIONE SALTARA

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO C

**box singolo** a COLLI AL METAURO Via A. Severini 96, frazione Saltara, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
Trattasi di unità immobiliare autorimessa collegata con la u. i. abitativa tramite due piani di scale interna/esterna, ubicata al piano primo sottostrada con antistante anti/autorimessa (Sub.10) descritto in precedenza. Altezza m. 2.60

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SOTOSTRADA, ha un'altezza interna di M. 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 891 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 30 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: Via Achille Severini civ. 96/7, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |                     |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano:               | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:                    | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:                     | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | al di sotto della 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:

Locale con serranda basculante in metallo di accesso, pareti intonacate, pavimento con piastrelle, con all'interno due locali (cantina e lavanderia). Altezza m. 2.60 Presenti alcune macchie di umidità.

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  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| autorimessa    | 31,00        | x | 100 %  | = | 31,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>31,00</b> |   |        |   | <b>31,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

considerando un coeff del 100% per il locale autorimessa, si ritiene congruo stimare un prezzo di 550 €/mq considerata la posizione geografica, lo stato conservativo ed il livello di piano del bene oggetto di stima in relazione ai valori espressi per l'appartamento (corpo A).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31,00 x 500,00 = **15.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima effettuata è di tipo "sintetico/comparativa", tale metodo risulta il più attendibile per valutare immobili con le caratteristiche sin qui descritte. Il sottoscritto, per espletare tale valutazione si è basato sugli attuali prezzi di costruzione del mercato immobiliare, altresì non tralasciando la personale esperienza. Alla luce di quanto sopra analizzato si deve poi considerare l'ubicazione che risulta essere periferica rispetto al comune di Colli al Metauro (ex Saltara).

Completa l'analisi la destinazione d'uso, i vincoli urbanistici, la tipologia costruttiva, lo stato conservativo, nonchè quant'altro può influire sul giudizio di stima. Si esplicita il valore commerciale inteso come il più probabile prezzo a cui si può presumere di vendere nel mercato corrente l'immobile nello stato e condizioni in cui si trova.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare ufficio di Pesaro, ufficio tecnico di Comune di Saltara, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Ufficio Anagrafe di Saltara

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 | 104,74      | 0,00            | 120.451,00          | 120.451,00          |
| B  | posto auto   | 27,00       | 0,00            | 6.000,00            | 6.000,00            |
| C  | box singolo  | 31,00       | 0,00            | 15.500,00           | 15.500,00           |
|    |              |             |                 | <b>141.951,00 €</b> | <b>141.951,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.951,00**

**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: **€. 125.951,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2023

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a SAN LORENZO IN CAMPO Via A. Manzoni 85, della superficie commerciale di **74,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento inserito in un contesto di recente costruzione, circa 2005 (palazzina di n. 5 abitazioni), sito al PIANO TERRA e giardino esclusivo). L'abitazione posta al piano terra si compone di Ingresso/soggiorno/pranzo/cucina, n. 2 camere e bagno. Altezza m. 2.70. L'abitazione comunica con il piano Sottotrada tramite scala esterna. posta nel giardino esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terra, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 238 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni civ. 85, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

**B** **box singolo** a SAN LORENZO IN CAMPO Via A. Manzoni 85, della superficie commerciale di **39,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare autorimessa collegata esternamente con la u. i. abitativa dallo scoperto esclusivo dell'abitazione. Altezza m. 2.40

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 238 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 43,43 Euro, indirizzo catastale: Via alessandro Manzoni civ. 75, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>114,00 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>€. 73.425,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 73.425,00</b>         |
| Data della valutazione:  | <b>21/11/2023</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

Non sussistono contratti di affitto/comodato d'uso registrati. Alla data del sopralluogo risultava occupato dai genitori dell'esecutata debitrice privi di alcun titolo abitativo, come dichiarato dagli stessi.

### **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 28/06/2012 a firma di Notaio A. Colangeli ai nn. 75722 di repertorio, iscritta il 13/07/2012 a PESARO ai nn. 1272, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 68.000,00.

Importo capitale: 34.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a C.ne San Lorenzo in Campo - Fig. 21 - part. 238 - sub. 11-15

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/10/2018 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 1019 di repertorio, iscritta il 08/10/2019 a PESARO ai nn. 1924, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 13.918,60.

Importo capitale: 13.233,10.

La formalità è riferita solamente a C.ne San Lorenzo in Campo - Fig. 21 - part. 238 - sub. 11-15

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

pignoramento, stipulata il 27/12/2022 a firma di Unep Tribunale di Pesaro ai nn. 2287 di repertorio, trascritta il 30/01/2023 a PESARO ai nn. 709, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a C.ne San Lorenzo in Campo - Fig. 21 - part. 238 - sub. 11-15

*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:   |         |
| non è presente amministrazione condominiale.                          |         |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/2006), con atto stipulato il 27/11/2006 a firma di Notaio A. Morico ai nn. 32747 di repertorio, trascritto il 12/12/2006 a PESARO ai nn. 10679.

Il titolo è riferito solamente a C. F. - C.ne San Lorenzo in Campo - Fg. 21 - Particella 238 - Sub. 11-15

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione (dal 24/11/1982 fino al 28/07/2004), registrato il 23/05/1983 a FANO (PU) ai nn. 82, trascritto il 06/06/1985 a PESARO ai nn. 2244.

Il titolo è riferito solamente a C. T. - C.ne Sano Lorenzo in Campo - Foglio 21 - Particelle 36-37-38a-72

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/2004 fino al 24/03/2005), con atto stipulato il 28/07/2004 a firma di Notaio D. Nardi ai nn. 27038 di repertorio, trascritto il 03/08/2004 a PESARO ai nn. 6578.

Il titolo è riferito solamente a C. T. - San Lorenzo in Campo - Foglio 21 - Particella 238

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 28/07/2004 fino al 24/03/2005), con atto stipulato il 28/07/2004 a firma di Notaio D. Nardi ai nn. 27038 di repertorio, trascritto il 03/08/2004 a PESARO ai nn. 6577.

Il titolo è riferito solamente a C. T. - San Lorenzo in Campo - Foglio 21 - Particella 238

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2005 fino al 27/11/2006), con atto stipulato il 24/03/2005 a firma di Notaio A. Morico ai nn. 23267 di repertorio, trascritto il 31/03/2005 a PESARO ai nn. 2910.

Il titolo è riferito solamente a C. T. - San Lorenzo in Campo - Foglio 21 - Particella 238

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **5032/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE, presentata il 30/04/2005 con il n. 11351 di protocollo, rilasciata il 16/05/2005 con il n. 5032 di protocollo, agibilità del

15/07/2006 con il n. 6833 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **5108/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5032 DEL 30/04/2005, presentata il 01/03/2006, rilasciata il 17/03/2006 con il n. 5108 di protocollo

D.I.A. N. **5302/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 2° VARIANTE AI Permessi di Costruire n. 5032/2005 e 5108/2006, presentata il 05/04/2006 con il n. 3414 di protocollo, rilasciata il 23/05/2006 con il n. 5302 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

È presente un pannello in cartongesso all'interno del garage contro la serranda basculante facilmente rimovibile e dunque non pregiudicante la conformità dell'immobile.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

È presente un pannello in cartongesso all'interno del garage contro la serranda basculante facilmente rimovibile e dunque non pregiudicante la conformità dell'immobile.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN LORENZO IN CAMPO VIA A. MANZONI 85

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN LORENZO IN CAMPO Via A. Manzoni 85, della superficie commerciale di **74,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento inserito in un contesto di recente costruzione, circa 2005 (palazzina di n. 5 abitazioni), sito al PIANO TERRA e giardino esclusivo). L'abitazione posta al piano terra si compone di Ingresso/soggiorno/pranzo/cucina, n. 2 camere e bagno. Altezza m. 2.70. L'abitazione comunica con il piano Sottotrada tramite scala esterna. posta nel giardino esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terra, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 238 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni civ. 85, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### 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: | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi:                        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pavimenti piastrelle Gress, infissi in legno con vetro/camera, persiane in legno, cassettoni in legno avvolgibili in PVC, riscaldamento autonomo. Nell'abitazione sono presenti diverse macchie di umidità e muffa alle pareti e al soffitto.

#### 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                         | 69,00         | x | 100 %  | = | 69,00        |
| scoperto esclusivo (fino a 25 mq)    | 25,00         | x | 10 %   | = | 2,50         |
| scoperto esclusivo (eccedenza 25 mq) | 150,00        | x | 2 %    | = | 3,00         |
| <b>Totale:</b>                       | <b>244,00</b> |   |        |   | <b>74,50</b> |

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Appartamento in vendita non ammobiliato: 2 camere da letto, soggiorno, cucina e retrocucina, bagno. Ampia soffitta. Ampio garage con: bagno, locale caldaia e locale lavatrice. Piccolo giardino davanti e piccolo orto sul retro.

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 90.250,00 pari a 950,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/05/2022

Fonte di informazione: O.M.I. consultazione valori immobiliare dichiarati

Descrizione: Immobile: RES A02 173 m2

Superfici principali e secondarie: 173

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 635,84 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2022

Fonte di informazione: O.M.I. consultazione valori immobiliare dichiarati

Descrizione: Immobile: RES A02 184 m2

Superfici principali e secondarie: 184

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 652,17 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 01/08/2022  
Fonte di informazione: O.M.I. consultazione valori immobiliari dichiarati  
Descrizione: appartamento + garage  
Superfici principali e secondarie: 162  
Superfici accessorie: 29  
Prezzo: 140.000,00 pari a 732,98 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (01/01/2023)  
Valore minimo: 720,00  
Valore massimo: 970,00  
Note: abitazione civili con stato di conservativo normale. zona centrale B1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando un coefficiente del 100% per l'abitazione al PT, un 10% fino a 25 mq di scoperto esclusivo e un 2% per l'eccedenza, non potendo applicare il metodo MCA per mancanza di comparabili efficaci, si ritiene congruo stimare un prezzo di € 800 €/mq considerata la posizione geografica, lo stato conservativo ed il livello di di piano del bene oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,50 x 800,00 = 59.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 59.600,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 59.600,00

BENI IN SAN LORENZO IN CAMPO VIA A. MANZONI 85

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a SAN LORENZO IN CAMPO Via A. Manzoni 85, della superficie commerciale di **39,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare autorimessa collegata esternamente con la u. i. abitativa dallo scoperto esclusivo dell'abitazione. Altezza m. 2.40

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 238 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 43,43 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni civ. 75, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale con serranda basculante in metallo di accesso, pareti intonacate, pavimento con piastrelle, con all'interno due locali (cantina e lavanderia). Altezza m. 2.40 Presenti alcune macchie di umidità.

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  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| autorimessa    | 39,50        | x | 100 %  | = | 39,50        |
| <b>Totale:</b> | <b>39,50</b> |   |        |   | <b>39,50</b> |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

considerando un coeff del 100% per il locale autorimessa, non potendo applicare il metodo MCA per mancanza di comparabili efficaci, si ritiene congruo stimare un prezzo di 350 €/mq considerata la posizione geografica, lo stato conservativo ed il livello di piano del bene oggetto di stima in riferimento ai valori ed osservazioni del mercato considerati per l'appartamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,50 x 350,00 = 13.825,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.825,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.825,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima effettuata è di tipo "sintetico/comparativa", tale metodo risulta il più attendibile per valutare immobili con le caratteristiche sin qui descritte. Il sottoscritto, per espletare tale valutazione si è basato sugli attuali prezzi di costruzione del mercato immobiliare, altresì non tralasciando la personale esperienza. Alla luce di quanto sopra analizzato si deve poi considerare l'ubicazione che risulta essere periferica rispetto al comune di Sal Lorenzo in Campo.

Completa l'analisi la destinazione d'uso, i vincoli urbanistici, la tipologia costruttiva, lo stato conservativo, nonchè quant'altro può influire sul giudizio di stima. Si esplicita il valore commerciale inteso come il più probabile prezzo a cui si può presumere di vendere nel mercato corrente l'immobile nello stato e condizioni in cui si trova.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Pesaro, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di San Lorenzo in Campo

### 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 | 74,50       | 0,00            | 59.600,00          | 59.600,00          |
| B  | box singolo  | 39,50       | 0,00            | 13.825,00          | 13.825,00          |
|    |              |             |                 | <b>73.425,00 €</b> | <b>73.425,00 €</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: **€. 73.425,00**

### 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: **€. 73.425,00**

data 21/11/2023

il tecnico incaricato  
Massimo Misirolli