



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 56/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV SRL

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. PINI LORENZO

CUSTODE:

AVV. DI DONATO BARBARA AVV. RADICCHI LAURA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Francesca Della Chiara**

CF:DLLFNC61T69G479T

con studio in PESARO (PU) VIALE DELLA VITTORIA 115

telefono: 0721371182

fax: 0721371182

email: francescadellachiara@alice.it

PEC: francesca.dellachiara@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a TAVULLIA STRADA PROVINCIALE CARRATE 62/Q, frazione PADIGLIONE, della superficie commerciale di **91,08** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Si precisa che l'Espropriazione Immobiliare RGE n.56/2023 comprende anche l'Espropriazione Immobiliare RGE n. 104/2023 in seguito alla riunione delle due procedure disposta dal G.I. in data 24/07/2023.

L'immobile sito in Comune di Tavullia, frazione Padiglione si trova in zona periferica vicino al confine con Emilia Romagna. Trattasi di un appartamento con autorimessa seminterrata e posto auto scoperto, ricadente in un fabbricato plurifamiliare di civile abitazione denominato "Margherita", edificato nell'anno 2010, composto da n.5 unità abitative. L'appartamento è posto al piano terra rialzato con scala di accesso privata esterna che si origina dal piano seminterrato. L'accesso allo scoperto comune dell'edificio avviene tramite un percorso esterno privato dalla strada Provinciale Carrate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra Rialzato, ha un'altezza interna di 272 appartamento e 247-252 garage. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 470 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE CARRATE n. SNC, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da Atto del 28/10/2010 Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Sede URBINO (PU) Repertorio n. 19294 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7649.1/2010 Reparto PI di PESARO in atti dal 29/10/2010  
Coerenze: [REDACTED] parti comuni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 seminterrato, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**A.1** **box singolo**, composto da due vani, uno destinato abusivamente ad uso cucina e pranzo, l'altro ad uso bagno, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 470 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE CARRATE n. SNC, piano: PRIMO SOTTOSTRADA, intestato a [REDACTED] derivante da Atto del 28/10/2010 Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Sede URBINO (PU) Repertorio n. 19294 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7649.1/2010 Reparto PI di PESARO in atti dal 29/10/2010

Trattasi di autorimessa singola di mq. 28,43 lordi situata al piano seminterrato dell'edificio e accessibile dallo scoperto comune tramite una porta ad anta pedonale inserita nella basculante carrabile in lamiera zincata con apertura manuale. Pareti divisorie interne intonacate e tinteggiate.



Pavimento in ceramica e soffitto con solaio intonacato e tinteggiato. Diversamente da ciò che è indicato nella planimetria catastale e nel progetto architettonico e strutturale l'ambiente è utilizzato abusivamente come cucina, bagno ed è collegato con l'appartamento al piano rialzato tramite una scala a chiocciola in metallo e legno. Sono presenti impianto elettrico, idrico, gas, riscaldamento e fognario.

**A.2** posto auto, identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 470 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE CARRATE, piano: TERRA, intestato a [REDACTED] derivante da Atto del 28/10/2010 Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Sede URBINO (PU) Repertorio n. 19294 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7649.1/2010 Reparto PI di PESARO in atti dal 29/10/2010

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>91,08 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>16,82 m<sup>2</sup></b> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 102.100,00</b>       |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 102.100,00</b>       |
| Data della valutazione:  | <b>09/10/2023</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
I debitori sono coniugi ed hanno tre figli minorenni.

## 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:

Convenzione Urbanistica, stipulata il 04/11/2005 a firma di Notaio Ciacci Barbara ai nn. 142625 di repertorio, trascritta il 29/11/2005 a Pesaro ai nn. 9573 RP, a favore di Comune di Tavullia, contro



[REDACTED], derivante da Convenzione Urbanistica.

La formalità è riferita solamente a Catasto Terreni di Tavullia Fgl.34 Mapp. 358, 359 e 362

Costituzione di fondo patrimoniale, stipulata il 16/06/2016 a firma di Notaio Solaro Linda ai nn. 2706 di repertorio, trascritta il 22/06/2016 a Pesaro ai nn. 4251 RP, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Costituzione di fondo patrimoniale.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di Tavullia Fgl.34 Mapp. 470 Sub. 24,22,7.

E' STATA PRESENTATA UNA ANNOTAZIONE DI INEFFICACIA PARZIALE IL 30/11/2022 AL N. 2653 RP CON LA QUALE è STATA DICHIARATA L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI [REDACTED]

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2010 a firma di Notaio Paladini Marco ai nn. 19295 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Pesaro ai nn. 3447 RP, a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA , contro [REDACTED] derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 340000,00.

Importo capitale: 170000,00.

Durata ipoteca: 40 anni.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di Tavullia Fgl.34 Mapp. 470 Sub. 24,22,7

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

sentenza di fallimento, stipulata il 30/05/2019 a firma di Tribunale di Rimini ai nn. 32 di repertorio, trascritta il 18/07/2019 a Pesaro ai nn. 5674 RP, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

[REDACTED] derivante da ATTO GIUDIZIALE.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di Tavullia Fgl.34 Mapp. 470 Sub. 24,22,7

pignoramento, stipulata il 21/03/2023 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pesaro ai nn. 422 di repertorio, trascritta il 02/05/2023 a Pesaro ai nn. 3733 RP, a favore di GROGU SPV SRL, contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di Tavullia Fgl.34 Mapp. 470 Sub. 24,22,7

pignoramento, stipulata il 08/06/2023 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pesaro ai nn. 949 di repertorio, trascritta il 13/07/2023 a Pesaro ai nn. 6137 RP, a favore di GROGU SPV SRL, contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di Tavullia Fgl.34 Mapp. 470 Sub. 24,22,7

### *4.2.3. Altre trascrizioni:*

atto di citazione, stipulata il 21/06/2021 a firma di Tribunale di Rimini ai nn. 7 di repertorio, trascritta il 25/02/2022 a Pesaro ai nn. 1641 RP, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]





PERMESSO DI COSTRUIRE N. **62/2006** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante al progetto per la Costruzione di un fabbricato residenziale di cui al P.D.C. N.87/04, presentata il 21/07/2006 con il n. 5365/06 di protocollo, rilasciata il 09/11/2006 con il n. 5365/06 di protocollo, agibilità del 12/10/2010 con il n. 6474 Prat. n. 502/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 34 di Tavullia, Mapp.358, 359, 153.

Pratica edilizia n. 71/2006

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **1166/2007** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante DIA inessenziale al fabbricato denominato Margherita PDC 87/2004 e PDC 62/2006, presentata il 05/12/2007 con il n. 9116 di protocollo, rilasciata il 18/12/2007 con il n. 9484 di protocollo, agibilità del 12/10/2010 con il n. 6474 Prat. n. 502/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 34 di Tavullia, Mapp.358, 359, 153

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **1424/2009** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Tinteggiatura esterna in Variante a PDC 87/2004 del 08/07/2006, presentata il 02/09/2009 con il n. 6153 di protocollo, rilasciata il 10/09/2009 con il n. 6377 di protocollo, agibilità del 12/10/2010 con il n. 6474 Prat. n. 502/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 34 di Tavullia, Mapp.470,471,473

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **1425/2009** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante DIA inessenziale a PDC n.87/2004 e PDC n. 62/2006 e DIA n.1166/2007 del 05/12/2007 di fabbricato ad uso civile abitazione denominato Margherita sito a Padiglione di Tavullia in Via Carrate, presentata il 02/09/2009 con il n. 6152 di protocollo, rilasciata il 16/10/2009 con il n. 7541 di protocollo, agibilità del 12/10/2010 con il n. 6474 Prat. n. 502/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 34 di Tavullia, Mapp.470,471,473

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **1491/2010**, intestata a [REDACTED] per lavori di DIA di completamento e modifiche interne a fabbricato ad uso civile abitazione denominato Margherita sito a Padiglione di Tavullia in Via Carrate, presentata il 06/02/2010 con il n. 1070 di protocollo, rilasciata il 16/02/2010 con il n. 1438 di protocollo, agibilità del 12/10/2010 con il n. 6474 Prat. n. 502/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 34 di Tavullia, Mapp.470, Sub 3,12,13,14

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di C. C. n. 60 del 26/11/2015, l'immobile ricade in zona B1 AREE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA' EDILIZIA . Norme tecniche di attuazione ed indici: - Uf: 0,40 mq/mq da destinare ad Su 0,20 mq/mq da destinare ad Sa - H max fuori terra: ml. 9,50 - n. piani utili consentiti: (\*) 3 - dist. dalle strade: ml. 6,00 - dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 5,00 - distacchi tra gli edifici: ml. 10,00. Il titolo è riferito solamente al intero complesso edilizio. VINCOLI: PAI \_ AUTORITA' DI BACINO REGIONE MARCHE\_P2 AREE DI VERSANTE A PERICOLOSITA' MEDIA (ART.LI 11-12 E 13)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne delle tramezzature, lievi modifiche prospettiche, realizzazione di una scala che collega l'appartamento con l'autorimessa, modifiche alla



scala esterna di accesso, aumento della superficie del balcone. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato per la redazione della pratica edilizia, sanzioni amministrative comunali ,diritti di segreteria e oneri per maggiore superficie del balcone: €3.200,00
- Tecnico incaricato per la redazione della pratica strutturale, sanzioni amministrative e diritti di segreteria: €2.000,00
- Lavori per regolarizzare lo stato attuale dell'autorimessa: smantellamento bagno, demolizione delle tramezzature interne e spostamento termosifone, realizzazione di pareti scala e porta tagliafuoco, eliminazione adduzione gas: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fgl. 34 del Comune di Tavullia, Mapp. 470, Sub 24,22

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne delle tramezzature, lievi modifiche prospettiche, realizzazione di una scala che collega l'appartamento con l'autorimessa, modifiche alla scala esterna di accesso, aumento della superficie del balcone (normativa di riferimento: Circolare del 05/04/2005 n.4 - procedura DOCFA)

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

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato per denuncia di variazione DOCFA e diritti catastali per deposito delle planimetrie tipologia A e C: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: una settimana

Questa situazione è riferita solamente a Fgl. 34 del Comune di Tavullia, Mapp. 470, Sub 24,22

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

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

BENI IN TAVULLIA STRADA PROVINCIALE CARRATE 62/Q, FRAZIONE  
PADIGLIONE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TAVULLIA STRADA PROVINCIALE CARRATE 62/Q, frazione PADIGLIONE, della superficie commerciale di **91,08** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]



Si precisa che l'Espropriazione Immobiliare RGE n.56/2023 comprende anche l'Espropriazione Immobiliare RGE n. 104/2023 in seguito alla riunione delle due procedure disposta dal G.I. in data 24/07/2023.

L'immobile sito in Comune di Tavullia, frazione Padiglione si trova in zona periferica vicino al confine con Emilia Romagna. Trattasi di un appartamento con autorimessa seminterrata e posto auto scoperto, ricadente in un fabbricato plurifamiliare di civile abitazione denominato "Margherita", edificato nell'anno 2010, composto da n.5 unità abitative. L'appartamento è posto al piano terra rialzato con scala di accesso privata esterna che si origina dal piano seminterrato. L'accesso allo scoperto comune dell'edificio avviene tramite un percorso esterno privato dalla strada Provinciale Carrate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra Rialzato, ha un'altezza interna di 272 appartamento e 247-252 garage. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 470 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE CARRATE n. SNC , piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 28/10/2010 Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Sede URBINO (PU) Repertorio n. 19294 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7649.1/2010 Reparto PI di PESARO in atti dal 29/10/2010  
Coerenze: [REDACTED], parti comuni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 seminterrato, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gradara.

SERVIZI

|                   |                         |                     |
|-------------------|-------------------------|---------------------|
| asilo nido        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio   | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi      | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde       | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra          | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

|                             |                         |                     |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|
| autobus distante Mt 300     | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante Km 12,6 | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante Km 17,3   | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| porto distante Km 22,3      | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |                     |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| esposizione:                    | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:                     | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici:               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano terra rialzato di un edificio plurifamiliare destinato a civile abitazione di n.5 unità abitative, realizzato nel 2010 denominato "Margherita" che fa parte di un complesso residenziale composto da cinque palazzine con accesso dalla strada Provinciale Carrate tramite un percorso interno privato. L'edificio realizzato su un terreno morfologico con pendenze naturali irregolari > 15%, composto da tre piani, un seminterrato destinato ad autorimesse e due piani fuori terra destinati ad appartamenti, si presenta in buono stato di conservazione anche se necessità di interventi di manutenzione ordinaria, cosa facilmente visibile dalle finiture dei prospetti. Tutti gli appartamenti hanno ingressi privati accessibili dalla corte comune mediante cancello pedonale dove si trova il campanello con video citofono e il numero civico. Inoltre nella corte comune sono presenti i posti auto scoperti di proprietà privata non delimitati sulla pavimentazione. L'appartamento al piano terra rialzato è libero su tre lati, mentre un lato è in aderenza con un'altra unità immobiliare. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solai e copertura in latero cemento. Le murature perimetrali di tamponamento esterno in laterizio con intercapedine, isolante interno ed esterno, intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente. I pluviali, le gronde e le scossaline sono in rame. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto, un ripostiglio, un bagno, un balcone con una parte loggiata e lo scoperto privato sul retro. L'ingresso all'appartamento è situato nella loggia posta sul fronte della facciata raggiungibile dallo scoperto privato percorrendo la scala e il balcone. Lo scoperto sul retro dell'appartamento accessibile dalle camere da letto, è costituito da una porzione piana agevolmente fruibile ed una parte di terreno incolta, con pendenza >15%, difficile da misurare. Si rileva l'errata posizione della recinzione che delimita lo scoperto al confine con la proprietà limitrofa rispetto al progetto depositato. Si valuta che il riposizionamento corretto della recinzione comporterebbe una spesa superiore al vantaggio effettivo. Infatti il terreno al confine subisce un salto di quota di quasi 3 metri ed è difficoltoso ed oneroso ripristinare lo stato legittimato. Di conseguenza si utilizza la superficie desunta dalla planimetria catastale. Nel vano ripostiglio è realizzata abusivamente una scala a chiocciola che collega l'appartamento con l'autorimessa sottostante utilizzata abusivamente come cucina e pranzo. Per i dettagli, le finiture e gli impianti si rimanda all'elenco sottoriportato.

Delle Componenti Edilizie:

|   |                         |  |
|---|-------------------------|--|
| <i>cancello:</i> ad anta realizzato in ferro zincato e verniciato con apertura manuale  | nella media             |  |
| <i>infissi esterni:</i> finestre e portafinestre ad anta realizzati in legno e doppio vetro   | nella media             |  |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in mattone forato in laterizio di 80 mm e mattoni pieni di 120 mm con coibentazione in pannello in fibre di vetro di 60mm, intercapedine all'interno e cappotto in polistirene espanso in lastre stampate 50mm. , il rivestimento è realizzato in malta per cappotto | nella media             |  |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in asfalto davanti autorimessa, il gres porcellanato intorno l'appartamento   | al di sotto della media |  |
| <i>infissi interni:</i> porte ad anta, ed una porta scorrevole che divide il soggiorno dal disimpegno realizzati in legno tamburato. Ad alcune porte mancano le mostrine.   | al di sotto della media |  |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès   | nella media             |  |
| <i>portone di ingresso:</i> ad anta realizzato in tipo tamburato con listoni di abete , gli accessori presenti sono: occhio magico  | al di sotto della media |  |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in   | nella media             |  |



legno

*rivestimento interno*: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle in gres

nella media

*scale*: interno, realizzata in metallo con rivestimento in legno

nella media

Degli Impianti:

*citofonico*: videocitofono a parete conformità: conforme

nella media

*antenna collettiva*: terrestre e satellitare conformità: conforme

nella media

*condizionamento*: Climatizzatori a cassetta con alimentazione a corrente elettrica con diffusori in griglia dalla quale fuoriesce il getto d'aria conformità: conforme

al di sopra della media

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme

al di sopra della media

*fognatura*: sottotraccia con recapito in pubblica fognatura conformità: conforme

al di sopra della media

*gas*: sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: conforme

nella media

*idrico*: con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme

nella media

*termico*: autonomo con caldaia murale a condensazione con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme

nella media

Delle Strutture:

*fondazioni*: fondazioni profondi su pali profondi costruite in cemento armato

nella media

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

nella media

*travi*: costruite in cemento armato

al di sotto della media

*solai*: latero cemento

nella media

*copertura*: a padiglione costruita in cemento armato

nella media

*scale esterne*: lineare a tre rampe costruite in cemento armato, rivestimento in granito

al di sopra della media

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione  | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|--------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| appartamento | 70,34       | x | 100 %  | = | 70,34       |
| loggia       | 4,74        | x | 35 %   | = | 1,66        |
| balcone      | 12,64       | x | 30 %   | = | 3,79        |



|                |               |   |      |   |              |
|----------------|---------------|---|------|---|--------------|
| scala esterna  | 7,32          | x | 15 % | = | 1,10         |
| scoperto       | 141,88        | x | 10 % | = | 14,19        |
| <b>Totale:</b> | <b>236,92</b> |   |      |   | <b>91,08</b> |

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da due vani, uno destinato abusivamente ad uso cucina e pranzo, l'altro ad uso bagno, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 470 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE CARRATE n. SNC, piano: PRIMO SOTTOSTRADA, intestato a [REDACTED] derivante da Atto del 28/10/2010 Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Sede URBINO (PU) Repertorio n. 19294 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7649.1/2010 Reparto PI di PESARO in atti dal 29/10/2010

Trattasi di autorimessa singola di mq. 28,43 lordi situata al piano seminterrato dell'edificio e accessibile dallo scoperto comune tramite una porta ad anta pedonale inserita nella basculante carrabile in lamiera zincata con apertura manuale. Pareti divisorie interne intonacate e tinteggiate. Pavimento in ceramica e soffitto con solaio intonacato e tinteggiato. Diversamente da ciò che è indicato nella planimetria catastale e nel progetto architettonico e strutturale l'ambiente è utilizzato abusivamente come cucina, bagno ed è collegato con l'appartamento al piano rialzato tramite una scala a chiocciola in metallo e legno. Sono presenti impianto elettrico, idrico, gas, riscaldamento e fognario.

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| autorimessa    | 28,43        | x | 50 %   | = | 14,22        |
| <b>Totale:</b> | <b>28,43</b> |   |        |   | <b>14,22</b> |

**posto auto**, identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 470 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE CARRATE, piano: TERRA, intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 28/10/2010 Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Sede URBINO (PU) Repertorio n. 19294 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7649.1/2010 Reparto PI di PESARO in atti dal 29/10/2010

| descrizione         | consistenza  |   | indice |   | commerciale |
|---------------------|--------------|---|--------|---|-------------|
| posto auto scoperto | 13,00        | x | 20 %   | = | 2,60        |
| <b>Totale:</b>      | <b>13,00</b> |   |        |   | <b>2,60</b> |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/08/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento indipendente nell'edificio quadrifamiliare di 70 mq al primo ed ultimo piano composto da soggiorno con camino ed angolo cottura, loggia con balcone, bagno, due camere con balconi, garage di 18 mq ,posto auto e scoperto di 80 mq

Indirizzo: Strada Provinciale Carrate, Padiglione, Tavullia

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 26

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.406,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/07/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento indipendente, al piano rialzato, composto da soggiorno con angolo cottura e camino, disimpegno, due camere da letto matrimoniali, un bagno e due balconi, un grande garage con bagno, collegato internamente ed un giardino privato.

Indirizzo: Padiglione, Tavullia

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 991,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare (05/07/2023)

Valore minimo: 807,00

Valore massimo: 1.114,00

Note: Comune di Tavullia (PU) - Zona Padiglione - Abitazioni civili - Abitazioni in stabili di qualità nella media di zona

Agenzia Delle Entrate (29/06/2023)

Valore minimo: 860,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Anno 2022 - Semestre 2 Provincia: PESARO Comune: TAVULLIA Fascia/zona: Suburbana/PADIGLIONE Codice di zona: E3 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili \_ Destinazione: Residenziale \_ Stato conservativo: normale\_ Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Requot (29/06/2023)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Comune di Tavullia Zona Padiglione- Tipologia: Residenziale - Abitazioni civili

FIAIP -Osservatorio Immobiliare 2021 Provincia di Pesaro e Urbino (19/09/2023)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Comune di Tavullia, periferia, abitazioni prezzi riferiti a tipologie medie di circa 90mq, ristrutturato da anni 0 a 15

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Il metodo di stima utilizzato è il comparativo, con riferimento ad offerte caratteristiche "comparabili" e dalle risultanze dei sopralluoghi. L'elaborazione del calcolo con il metodo comparativo pluriparametrico (SCA con offerta di vendita) ha portato al seguente risultato di stima sotto esposto.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **113.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 113.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 113.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Sales Comparison Approach (SCA), che nella letteratura italiana è indicato anche con il nome di Market Comparison Approach, è un procedimento di stima di tipo pluri-parametrico, che considera cioè una serie (più o meno numerosa) di variabili che si ritiene possano influenzare il prezzo di mercato di un bene immobile. Il presupposto su cui si basa il procedimento è che il mercato sarà in grado di determinare il prezzo per un immobile (l'oggetto di stima) nel modo in cui ha già definito il prezzo di altri immobili simili a quest'ultimo. Un acquirente o un investitore non sarà disposto a pagare, per un bene, più del prezzo di compravendita realizzato per gli immobili che presentino stesse caratteristiche tecniche ed economiche. Se gli immobili fossero, per ipotesi, uguali, allora potrebbero realizzare lo stesso prezzo di compravendita. Poiché così non è, in quanto i beni immobili sono profondamente differenziati fra loro, il procedimento consente di modificare, pur in modo teorico, le caratteristiche dei beni di confronto al fine di renderli uguali all'oggetto di stima e portarli, quindi, stesso valore. Tale valore sarà assunto come il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Il procedimento si sviluppa attraverso il confronto dell'oggetto della stima con altri immobili simili, compravenduti di recente, di cui siano noti i prezzi, applicando aggiustamenti successivi ai prezzi di vendita in base alle caratteristiche tecniche ed economiche proprie dei beni. L'aggiustamento successivo dei prezzi vuole spiegare le differenze negli ammontari delle caratteristiche immobiliari che i beni possiedono (rispetto al bene oggetto di stima), e che appunto, determinano differenze nei prezzi. Il saggio presenta il procedimento di stima attraverso anche l'applicazione di un caso studio. In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima, quello per confronto diretto secondo la definizione del criterio del confronto di mercato. Il reperimento diretto dei comparabili, come previsto al fine dell'applicazione del procedimento di stima basato sul metodo pluriparametrico, sono stati rilevati da offerte di vendita, unità immobiliari ricadenti nel medesimo segmento di mercato (localizzazione, tipo di offerta, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello dell'offerta, tipo di intermediazione). Inoltre per l'individuazione dei comparabili si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche quali: zona urbanistica, ubicazione rispetto ai servizi di interesse generale, infrastrutture e servizi pubblici esistenti, strutture commerciali e ricreative, categorie dei fabbricati che caratterizzano la zona, traffico e rumorosità; e delle caratteristiche intrinseche quali: destinazione, epoca di costruzione, caratteristiche architettoniche, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura, esposizione, distribuzione dei locali, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, numero dei servizi. La scelta di utilizzare delle offerte di vendita e non dei reali prezzi di compravendita, deriva dal fatto che in zona e nel segmento di mercato in oggetto, non sono stati rilevati prezzi di comparabili adeguati e relativi a compravendite recenti. L'aumento dei prezzi di richiesta per il comune di Tavullia, è pari al 2,22%, così come indicato del Borsino immobiliare.it Giugno 2023.

L'elaborazione del calcolo con il metodo comparativo pluriparametrico (SCA con offerte di vendita)



ha portato al seguente risultato di stima sotto esposto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO-URBINO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di TAVULLIA, agenzie: TAVULLIA, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, borsinoimmobiliare.it, Requot, ed inoltre: Tecnici di Pesaro e Tavullia, Siti Online di compravendita immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | appartamento | 91,08       | 16,82           | 113.000,00          | 113.000,00          |
|    |              |             |                 | <b>113.000,00 €</b> | <b>113.000,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.900,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.100,00**

**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: **€. 102.100,00**

data 09/10/2023

il tecnico incaricato  
Francesca Della Chiara

