



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 159/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Luca Romagna**

CF:RMGLCU60A25D488L

con studio in FANO (PU) via Zacconi, 8

telefono: 0721809804

email: lromagna@libero.it

PEC: luca.romagna@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a CARTOCETO VIA FLAMINIA 327, frazione PONTE MURELLO DI LUCREZIA, della superficie commerciale di **180,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di stima è sito in via Flaminia n. 327, Comune di Cartoceto (PU) e consiste in una casa unifamiliare posta in linea ad altri fabbricati lungo la strada; è dotata di un piccolo scoperto sul fronte e di un piccolo cortile sul retro di circa 31,56 mq.;

è disposta su tre livelli:

- Piano Terra, con accesso sul fronte strada composto da ingresso, studio, stanza da letto un disimpegno e un bagno con antibagno oltre una scala interna per l'accesso ai piani primo e secondo.
- Piano primo, composto da un soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto, un disimpegno e un bagno con antibagno.
- Piano secondo, composto da tre locali sottotetto, di cui quello più piccolo adibito a lavanderia/wc, un disimpegno ed un terrazzo.

Strutturalmente presenta struttura in muratura portante, solai intermedi in latero cemento e tetto della parte alta del fabbricato in struttura lignea con travi in legno lamellare e tavolato a vista, con copertura a capanna e manto in tegole tipo portoghesi; il tetto della parte bassa del fabbricato è coperto a terrazzo.

Esternamente è rifinito con intonaco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - PRIMO E SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 25 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA FLAMINIA, 327 CARTOCETO, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: STRADA NAZIONALE FLAMINIA, FOSSO RIO SECCO, MAPPALE 122, MAPPALE 24

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>180,30 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>€ 151.211,67</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 143.600,00</b>

Data della valutazione:

**06/06/2023**

### **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** attiva, stipulata il 24/01/2011 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. 110673/25179 di repertorio, registrata il 26/01/2011 a Pesaro ai nn. rp 193 rg 1000, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 60.000,00 Euro.

Importo capitale: 30.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 29 ANNI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/01/2011 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. 110672/25178 di repertorio, registrata il 26/01/2011 a Pesaro ai nn. rp 192 rg 999, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 100000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/05/2006 a firma di Notaio Colangeli Angelo ai nn. 59675/21820 di repertorio, registrata il 01/06/2006 a Pesaro ai nn. rp 2515 rg 9203, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 330.000,00.

Importo capitale: 165.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, stipulata il 17/08/2022 a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Pesaro ai nn. 1537 di repertorio, registrata il 23/09/2022 a Pesaro ai nn. rp 8971 rg 13159, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/2006), con atto stipulato il 29/05/2006 a firma di Notaio Colangeli Angelo ai nn. 59674 di repertorio

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 01/07/1985 fino al 29/05/2006), con atto stipulato il 01/07/1985 a firma di Notaio De Martino ai nn. 32377 di repertorio, registrato il 18/07/1985 a Fano ai nn. Volume 162 n. 1299

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso N. 24 del 28.05.2008, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione ai sensi della L.R. n° 31/79.  
Pratica Edilizia n° 4/08 Prot. n.ro 1480. A fine lavori non è stata richiesta l'Agibilità

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B.2 Sub-zona B.3.1 - zona residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità fondiario  $I_f = 2,00$  mc./mq. Indice di fabbricabilità fondiario  $I_u = 0,66$  mq./mq.  $S_{min} = I_c =$  La superficie lorda degli eventuali piani interrati o seminterrati degli edifici non potrà superare comunque il 50% (cinquantapercento) della superficie del lotto, tenendo conto anche della superficie delle rampe di accesso - anche se coperte, ma solo qualora prive di sistemazione a verde con riporto di terreno vegetale - per la parte realizzata al disotto del piano di campagna.  $H_{max} = 8,00$  ml.  $N_p = 2$  n.ro E' ammesso un piano sottotetto - o parte dello stesso - abitabile in aggiunta al numero dei piani fuori terra consentiti.  $D_c = 5,00$  ml.  $D_f = 10,00$  ml.  $D_s = 5,00$  ml. da strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; 7,50 ml. da strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; 10,00 ml. da strade di larghezza superiore a ml. 15,00. In deroga alle distanze dalle strade sopra indicate, è ammessa la possibilità: Nel caso di edifici a schiera di costruire il fronte stradale in allineamento con i fronti stradali degli edifici esistenti, In tutti gli altri casi: di costruire il fronte stradale in allineamento con i fronti stradali degli edifici esistenti, ma comunque con  $D_s$  non inferiore a ml. 5,00.  $P = 1$  mq /5 mc di volume (V) realizzato nelle nuove costruzioni e comunque, per ogni unità immobiliare, devono essere garantiti due posti macchina effettivi di cui almeno uno ricavato in superficie. Per le quote di edificazione a carattere non residenziale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà (preferibilmente i 2/3) destinata a parcheggio ad uso pubblico in aggiunta a quelli di cui alla Legge n. 122/89;  $I_p = 50/ha$   $I_{imp} = 50\%$  max delle superfici fondiarie libere Le destinazioni d'uso e le attività consentite sono: Sub-zone B.3.1: abitazioni, uffici pubblici e privati, studi professionali e

commerciali, banche, istituti di credito, biblioteche, musei, mostre artistiche, laboratori di analisi, attività commerciali al minuto (compresi supermercati e grandi magazzini), bar, ristoranti, teatri, sale cinematografiche, sale convegni, discoteche, sale da ballo, alberghi, pensioni, attività artigianali di servizio (che non rechino disturbi, rumori, esalazioni nocive e comunque non alterino le caratteristiche residenziali della zona), stazioni di servizio per autoveicoli e relativi accessori (impianti di lavaggio, officina e chiosco-bar);

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terra: è stato realizzato un divisorio nella camera per la creazione di un disimpegno. Al piano primo: tra l'arrivo della scala ed il soggiorno è stata modificata la tramezzatura, inoltre è stato realizzato un divisorio nella camera per la creazione di un corridoio/disimpegno. Al piano sottotetto: erano previsti solo due locali sottotetto sono stati invece realizzati tre locali sottotetto di cui in quello più piccolo è stata ricavata una lavanderia. E' stata arretrata la porta che dal disimpegno conduce al terrazzo. Nel terrazzo, lato fosso Rio Secco e lato confine in aderenza con altra proprietà sono stati realizzati dei parapetti in muratura anziché in ringhiera in ferro

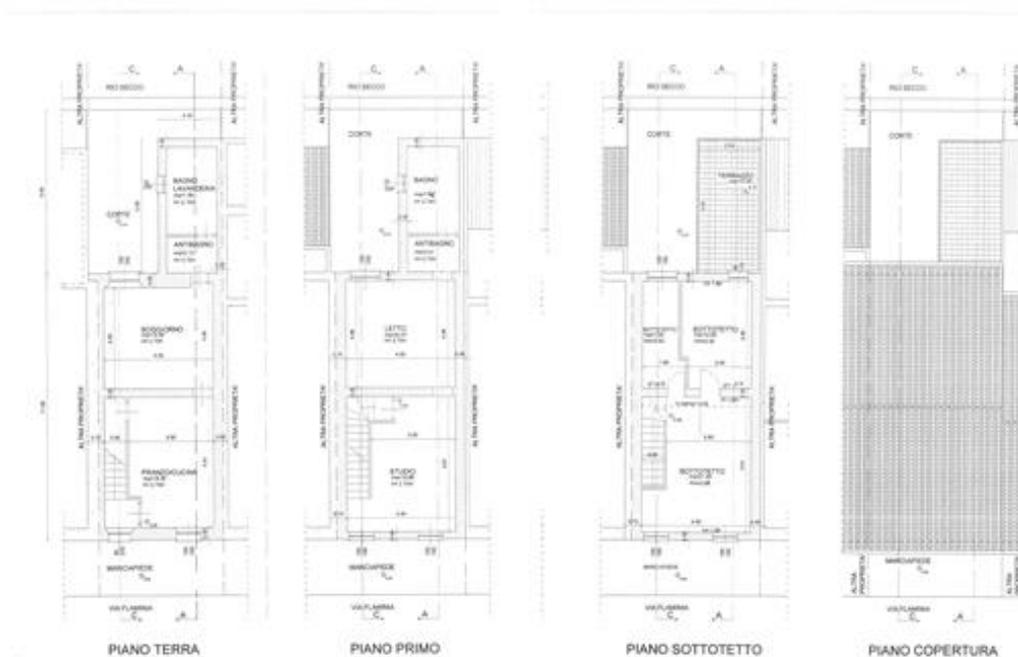
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria (art. 37 c.4 - DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione sanatoria dovuta al Comune: €1.000,00
- spese tecniche compreso IVA e CAP come per legge per pratica edilizia in sanatoria: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

La planimetria catastale rispecchia lo stato di fatto dell'immobile

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CARTOCETO VIA FLAMINIA 327, FRAZIONE PONTE MURELLO DI LUCREZIA

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CARTOCETO VIA FLAMINIA 327, frazione PONTE MURELLO DI LUCREZIA, della superficie commerciale di **180,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di stima è sito in via Flaminia n. 327, Comune di Cartoceto (PU) e consiste in una casa unifamiliare posta in linea ad altri fabbricati lungo la strada; è dotata di un piccolo scoperto sul fronte e di un piccolo cortile sul retro di circa 31,56 mq.;

è disposta su tre livelli:

- Piano Terra, con accesso sul fronte strada composto da ingresso, studio, stanza da letto un disimpegno e un bagno con antibagno oltre una scala interna per l'accesso ai piani primo e secondo.
- Piano primo, composto da un soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto, un disimpegno e un bagno con antibagno.
- Piano secondo, composto da tre locali sottotetto, di cui quello più piccolo adibito a lavanderia/wc, un disimpegno ed un terrazzo.

Strutturalmente presenta struttura in muratura portante, solai intermedi in latero cemento e tetto della parte alta del fabbricato in struttura lignea con travi in legno lamellare e tavolato a vista, con copertura a capanna e manto in tegole tipo portoghesi; il tetto della parte bassa del fabbricato è coperto a terrazzo.

Esternamente è rifinito con intonaco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - PRIMO E SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 25 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA FLAMINIA, 327 CARTOCETO, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: STRADA NAZIONALE FLAMINIA, FOSSE RIO SECCO, MAPPALE 122, MAPPALE 24

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fano (PU)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autostrada distante 8 KM  
superstrada distante 1 KM

nella media   
nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media   
esposizione: nella media   
luminosità: nella media   
panoramicità: mediocre   
impianti tecnici: nella media   
stato di manutenzione generale: mediocre   
servizi: nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è sita in località Ponte Murello frazione di Lucrezia di Cartoceto (PU), Via Flaminia, 327 e consiste in un appartamento ai piani terra e primo e un sottotetto con annesso terrazzo al piano secondo.

L'appartamento ai piani terra e 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 da piano pavimento) di circa mq. 145,15 con altezza interna dei locali di mt. 2,70.

Il piano secondo (sottotetto), a destinazione d'uso accessorio interno, sviluppa una superficie esterna lorda complessiva di mq. 57,92 oltre ad un terrazzo di mq. 12,14 circa con altezza media interna dei locali di mt. 2,60/2,70.

L'intero appartamento e l'accessorio sottotetto piano secondo ed il terrazzo sono pavimentati con piastrelle in ceramica. L'angolo cottura, i bagni e la lavanderia sono rivestiti con piastrelle in ceramica fino ad altezza di 1,50/2,00 metri circa. La scala interna è rivestita con elementi in ceramica.

Nei bagni sono presenti sanitari in gres porcellanato con la relativa rubinetteria; quello al piano terra è dotato di un lavabo a colonna, un vaso, un bidet ed una doccia con cabina e quello al piano primo è dotato di un lavabo a colonna, un vaso, un bidet ed una vasca in materiale acrilico.

Nella lavanderia/wc del piano sottotetto sono presenti una doccia, un vaso ed un bidet.

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate.

Le scale ed il terrazzo sono dotate di ringhiere in ferro; il terrazzo è dotato in parte anche di parapetto in muratura intonacata.

Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato, impiallacciato di mogano naturale;

Gli infissi esterni (finestre/portefinestre) sono in alluminio elettrocolorato muniti di vetrocamera.

I sistemi oscuranti di finestre/portefinestre sono inesistenti.

Il portone d'ingresso è del tipo blindato ricoperto, all'esterno, con una lastra in alluminio bugnata, verniciata; è presente un citofono audio.

Gli impianti elettrico, telefonico, idrico sanitario, scarichi e gas sono posti sottotraccia;

Nel muro del retro prospetto, al piano terra, è posta una caldaia murale a gas autonoma per il riscaldamento con radiatori in ghisa e in acciaio e per la produzione dell'acqua calda sanitaria; è installato un termostato ambiente.

Il stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è mediocre.

A seguito dei lavori di cui la pratica edilizia n.4/08, il tetto anche se impermeabilizzato non è stato mai ultimato; il manto di copertura è stato eseguito solo per metà falda e le tegole risultano ammucchiate sul tetto, inoltre non è stato inserito l'isolamento termico nel tetto. Anche una parete del fabbricato

(retro fianco destro) confinante con altra proprietà, non risulta ultimata; è stata lasciata allo stato grezzo senza intonaco con laterizi a vista. Le tubazioni degli impianti di riscaldamento, idrico e scarichi sono poste esternamente sul muro del retro del fabbricato, in modo caotico lasciate a vista, non inserite entro un cavedio, e la nicchia del contatore dell'impianto elettrico, sul prospetto fronte, è stata lasciata senza il relativo sportello.

CLASSE ENERGETICA:



[169,91 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

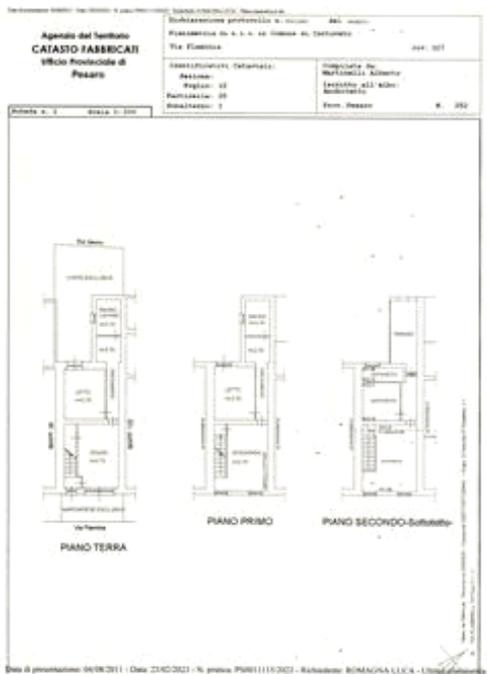
Certificazione APE N. PROT. 0589982/21/05/2023-REGIONE MARCHE registrata in data 21/05/2023

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani abitabili piano terra e piano primo	145,15	x	100 %	=	145,15
Terrazzo piano secondo	12,14	x	25 %	=	3,04
Vani accessori a servizio dei vani principali (piano secondo sottotetto)	57,92	x	50 %	=	28,96
Corte e/o scoperto di appartamento	31,56	x	10 %	=	3,16
<b>Totale:</b>	<b>246,77</b>				<b>180,30</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 nuovi compravenduti recentemente in zona.

Sulla scorta della personale esperienza professionale e da indagini eseguite, si ritiene che il valore unitario medio di mercato per compravendite in zona di immobili liberi con caratteristiche simili o analoghe a quelle del fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di stima, riferito alla superficie commerciale, si attesti mediamente in circa € 1.500,00 al metro quadrato per abitazioni nuove o integralmente ristrutturate.

Tenuto conto che la realizzazione del fabbricato è iniziata nel 2008 e terminata nel 2011, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerato mediocre lo stato generale di conservazione del fabbricato, con medio livello tecnologico degli impianti, si applicheranno i seguenti coefficienti di differenziazione:

**vetustà fisica:** si considerano l'epoca di costruzione/ristrutturazione del fabbricato – coeff. 0,93 (- 7%);

**conservazione e manutenzione:** benché di recente costruzione l'immobile è in uno stato mediocre – coeff. 0,85 (- 15%);

**esposizione:** l'appartamento si espone su via a basso traffico – coeff. 0,95 (- 5%);

**orientamento:** l'appartamento è libero su due lati esposti a S/E e N/O – coeff. 0,95 (- 5%);

**completamento dei lavori:** manto di copertura, isolamento termico del tetto, lucernaio a tetto, intonaco parete retro, rivestimento con cavedio della tubazione degli impianti sul retro, sportello sul contatore Enel, ecc.)

Si ritiene inoltre di applicare sul valore stimato una riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti tenuto conto anche dello stato attuale dei beni.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 180,30 x 1.500,00 = **270.451,50**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Vetustà fisica	-18.931,61
Orientamento prospetto principale esposto a sud-est prospetto secondario retro esposto a nord-ovest	-13.522,58
Completamento dei lavori (manto di copertura, isolamento termico del tetto, lucernaio, intonaco parete retro, rivestimento con cavedio della tubazione	-20.000,00

degli impianti sul retro, ecc.)	
Stato di conservazione e manutenzione	-40.567,73
Esposizione	-13.522,58

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 163.907,02**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 163.907,02**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine della determinazione del valore venale in comune commercio attribuibile alla unità immobiliari in oggetto, si fa ricorso al metodo di valutazione definito **“sintetico-comparativo”**.

E' questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazione di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una “scala dei prezzi” su cui va inserito il bene oggetto di indagine, fatto riferimento alle sue particolari caratteristiche.

Nell'apprezzamento del probabile valore di mercato, si è valutato anche l'attuale andamento del mercato immobiliare, che rispecchia l'attuale situazione economica e contingente recessione, un trend negativo dove i valori sono stazionari se va bene od addirittura al ribasso ed il mercato immobiliare registra una fase di stallo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Fano e Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Cartoceto, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), ed inoltre: testi e pubblicazioni specialistiche: (“Consulente Immobiliare” ed. Il Sole 24 Ore, “Manuale di estimo immobiliare “ ed. Il Sole 24 Ore, “Stima e gestione dei beni rustici ed urbani” ed Edagricole, “Codice delle Valutazioni Immobiliari” ed. Tecnobors

## 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	180,30	0,00	163.907,02	163.907,02
				<b>163.907,02 €</b>	<b>163.907,02 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 8.195,35</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 4.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 151.211,67</b>

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

Riduzione del valore del <b>5%</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>€ 7.560,58</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>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 51,09</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>€ 143.600,00</b>

data 06/06/2023

il tecnico incaricato  
Luca Romagna