



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

87/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PURPLE SPV S.R.L. UNIPERSONALE

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/11/2023

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 87/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MOMBAROCCIO VIA VILLAGRANDE 166, frazione VILLAGRANDE, della superficie commerciale di **152,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima fa parte di porzione di una palazzina bifamiliare di civile abitazione isolata, ubicata nel Comune di Mombaroccio lungo la strada via Villagrande, in una zona collinare residenziale composta di tre piani fuori terra (terra/rialzato, primo e secondo/sottotetto) ed un piano seminterrato. Nella palazzina sono stati ricavati due appartamenti, uno al piano terra/rialzato e uno al piano primo, oltre ad accessori al piano terra/rialzato, al piano secondo/sottotetto e al piano sottostrada.

Il bene in questione situato al piano terra/rialzato è composto da una stanza soggiorno/cucina, due stanze da letto, una veranda su un balcone, due disimpegni, un bagno e un locale garage con retrostante ripostiglio.

È dotato di uno scoperto/corte sui tre fronti, comune ad altra unità immobiliare.

L'accesso alla palazzina e ai vari appartamenti avviene dal piano terra attraverso un portone d'ingresso dove un piccolo atrio comune disimpegna le due unità immobiliari.

Strutturalmente presenta struttura in muratura portante, solai intermedi e solaio di copertura in latero cemento, con copertura a padiglione e manto con tegole in laterizio tipo marsigliesi.

Esternamente la palazzina è rifinita con intonaco ed è tinteggiata; la sua costruzione risale all'anno 1971;

lo stato di manutenzione e conservazione è normale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA/RIALZATO. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 203 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 540, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIA VILLAGRANDE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: VIA VILLAGRANDE, PARTICELLE 204 E 315

L'ingresso all'appartamento in oggetto che disimpegna anche un'altra unità immobiliare, e lo scoperto/corte (sub. 4) sono condominiali e sono stati accatastati come bene comune non censibile

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 1988.

B **box doppio** a MOMBAROCCIO VIA VILLAGRANDE 166, frazione VILLAGRANDE, della superficie commerciale di **8,50** mq per la quota di 500/500 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima è sito in Comune di Mombaroccio di Pesaro (PU), via Villagrande n. 166 e consiste in una autorimessa o box auto singola condominiale di due appartamenti piano terra/rialzato e piano primo; è collocata sullo scoperto/corte comune sul retro della palazzina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO PIANO SOTTOSTRADA, ha

un'altezza interna di 2,00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 203 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 31 mq, rendita 76,85 Euro, indirizzo catastale: VIA VILLAGRANDE N. 166, piano: PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub. 4 su tre lati e particella 204 su un lato
L'immobile in oggetto (sub. 5) è condominiale con quota non precisata; risulta accatastato come bene comune censibile

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 161,20 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 155.004,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 155.000,00 |
| Data della valutazione: | 11/11/2023 |

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 15/01/2007 a firma di Notaio Predieri Anna Rita da Pesaro ai nn. Rep. 13059/2364 di repertorio, iscritta il 24/01/2007 a Pesaro ai nn. 1490/257, 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: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Mombaroccio Foglio 9 Particella 203 sub. 1

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/09/2010 a firma di Notaio Predieri Anna Rita da Pesaro ai nn. Rep. 19693/5293 di repertorio, iscritta il 22/09/2010 a Pesaro ai nn. 11960/2956, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 60.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Mombaroccio Foglio 9 Particella 203 sub. 1

ipoteca **legale**, stipulata il 17/02/2011 a firma di Equitalia marche SPA sede Ancona ai nn. Rep. 1714/2011 di repertorio, iscritta il 18/02/2011 a Pesaro ai nn. 2127/475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale.

Importo ipoteca: 44.763,00.

Importo capitale: 22.381,50.

La formalità è riferita solamente a Mombaroccio Foglio 9 Particella 203 sub. 1 - Foglio 24 Particella 460 sub. 6 e 7

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/06/2014 a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Pesaro ai nn. 804/2014 di repertorio, iscritta il 18/03/2015 a Pesaro ai nn. 2386/445, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pesaro.

Importo ipoteca: 14.000,00.

Importo capitale: 7.000,00.

La formalità è riferita solamente a Mombaroccio Foglio 9 Particella 203 sub. 1 - Foglio 24 Particella 460 sub. 6 e 7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/05/2022 a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Pesaro ai nn. Rep. 541 di repertorio, trascritta il 23/06/2022 a Pesaro ai nn. NN 8259/5585, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O 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: | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2004), con atto stipulato il 30/06/2004 a firma di Notaio Passarelli Pula Massimiliano ai nn. 2833 di repertorio, trascritto il 06/07/2004 a Pesaro ai nn. 5616.1/2004.

Il titolo è riferito solamente a MOMBAROCCIO Foglio 9 Particella 203 sub. 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di impianto meccanografico del 30/06/1987 (dal 30/06/1987 fino al 18/12/2003).

Il titolo è riferito solamente a Mombaroccio Foglio 9 Particella 203 sub. 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di donazione accettata (dal 18/12/2003 fino al 30/06/2004), con atto stipulato il 18/12/2003 a firma di Notaio Passarelli Pula Massimiliano ai nn. Rep. 2402 di repertorio, trascritto il 31/12/2003 a Pesaro ai nn. 11075.1/2003.

Il titolo è riferito solamente a Mombaroccio Foglio 9 Particella 203 sub. 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA N. **12 del 29/07/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di istanza di sanatoria per abusi edilizi Legge 24/11/2003 n. 326 e succ. mod. ed Integ. Legge Reg. 29/10/2004 n. 23 (accessorio realizzato abusivamente), rilasciata il 29/07/2010 con il n. Prot. 4843 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a garage esterno condominiale (Foglio 9 Particella 203 sub. 5) .

PRATICA CONDONO EDILIZIO N. 2/2004

N. 85 del 16.03.1971 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

CONCESSIONE EDILIZIA N. **3 del 28.01.1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **VARIANTE DEL 13/11/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE DELLA LICENZA DI COSTRUZIONE N. 85 DEL 16.03.1971

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 165 del 28.04.1998 Variante Generale al Piano approvata con delibera di Giunta Provinciale n.197 del 09.04.2004, l'immobile ricade in zona "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ART. 14.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si tratta dei lotti rimasti liberi nelle zone di urbanizzazione recente. Sono zone destinate alla residenza. Sono ammessi gli insediamenti di uffici, negozi, servizi ed attrezzature di uso collettivo e di interesse pubblico. Negli edifici è ammessa la localizzazione di laboratori artigianali compatibili con le funzioni residenziali purché la superficie con tale destinazione non abbia una S.U.A. maggiore di 110 mq. e non si

verifichino emissioni nocive e moleste di alcun tipo. Gli interventi avverranno per singola concessione nel rispetto dei limiti seguenti: - INDICI DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (IF): 1,80 mc/mq. - DISTANZA DAI CONFINI (DC): Non sono possibili le costruzioni a confine se non per i manufatti completamente interrati o per quelli richiesti in progetti coordinati dai confinanti. Le costruzioni non a confine dovranno tenere una distanza di almeno 5 metri e mai inferiore alla metà dell'altezza. Negli ampliamenti di costruzioni esistenti sarà consentito (fatti salvi i diritti di terzi) mantenere la distanza minima preesistente. - DISTANZA FRA EDIFICI (DF): mai inferiore ai 10 metri, comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata. Nel caso in cui una delle costruzioni sia a confine, l'eventuale distacco, fatti salvi i progetti coordinati tra confinanti di cui al precedente comma (Distanza dai Confini), dovrà comunque rispettare la presente norma. Nel caso di pareti non finestrate per ampliamenti di edifici esistenti il distacco è di ml. 6. - ALTEZZA DEI FABBRICATI: l'altezza massima dei fabbricati sarà ml.9.50 - DISTANZA DAL FILO DELLE STRADE (DS): Sono quelle previste dall'art. 13 del Regolamento Edilizio Comunale. Nelle parti già edificate in base ai precedenti strumenti urbanistici sono ammessi interventi di ristrutturazione, restauro, demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'indice. Nel caso in cui tale indice sia già stato raggiunto sarà consentito rispettando le distanze previste un incremento di cubatura fino al 20% per consentire il miglioramento delle condizioni abitative, per l'installazione di autorimesse, di servizi igienici e tecnologici. Tale aumento di cubatura non dovrà comunque superare in valore assoluto, la quota complessiva di 100 mc. Fatte comunque salve le distanze e le altezze di P.R.G. In tutta la zona B nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, nel caso di destinazioni non residenziali dovranno essere previste le dotazioni di spazi sosta di uso pubblico pari al 20% della SU per le ristrutturazioni ed al 35% delle SU per le nuove costruzioni. - PIANI DI ATTUAZIONE (PA): gli interventi nelle zone soggette a piano di attuazione saranno condizionati alla preliminare approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

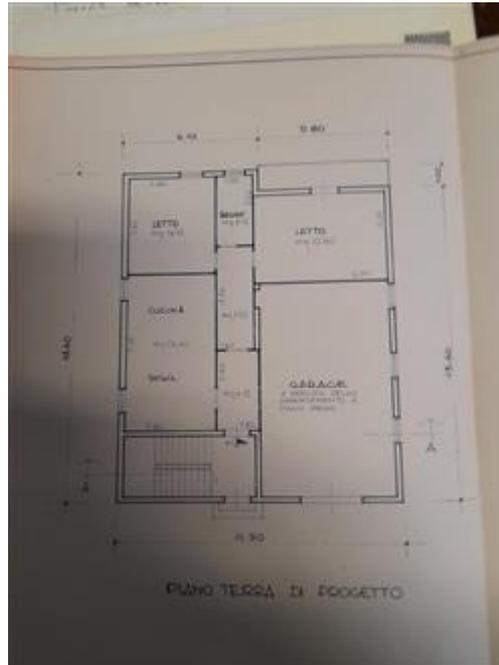
CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto approvato, nella casa al piano terra è stata realizzata una veranda nel balcone sul prospetto retro e nel garage è stato creato un ripostiglio. Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria (art. 37 c.4 - DPR 380/2001) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- per sanzione sanatoria e bolli dovuti al Comune: €2.000,00
- per spese tecniche compreso IVA e CAP come per legge per pratica edilizia in sanatoria: €1.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto per le difformità rilevate;

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per fare la variazione catastale ed il tipo mappale compreso IVA e CAP :
€ 1.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Non esiste la certificazione di conformità degli impianti

BENI IN MOMBAROCCIO VIA VILLAGRANDE 166, FRAZIONE VILLAGRANDE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MOMBAROCCIO VIA VILLAGRANDE 166, frazione VILLAGRANDE, della superficie commerciale di **152,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima fa parte di porzione di una palazzina bifamiliare di civile abitazione isolata, ubicata nel Comune di Mombaroccio lungo la strada via Villagrande, in una zona collinare residenziale composta di tre piani fuori terra (terra/rialzato, primo e secondo/sottotetto) ed un piano seminterrato. Nella palazzina sono stati ricavati due appartamenti, uno al piano terra/rialzato e uno al piano primo, oltre ad accessori al piano terra/rialzato, al piano secondo/sottotetto e al piano sottostrada.

Il bene in questione situato al piano terra/rialzato è composto da una stanza soggiorno/cucina, due stanze da letto, una veranda su un balcone, due disimpegni, un bagno e un locale garage con retrostante ripostiglio.

È dotato di uno scoperto/corte sui tre fronti, comune ad altra unità immobiliare.

L'accesso alla palazzina e ai vari appartamenti avviene dal piano terra attraverso un portone d'ingresso dove un piccolo atrio comune disimpegna le due unità immobiliari.

Strutturalmente presenta struttura in muratura portante, solai intermedi e solaio di copertura in latero cemento, con copertura a padiglione e manto con tegole in laterizio tipo marsigliesi.

Esternamente la palazzina è rifinita con intonaco ed è tinteggiata; la sua costruzione risale all'anno 1971;

lo stato di manutenzione e conservazione è normale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA/RIALZATO. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 203 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 540, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIA VILLAGRANDE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: VIA VILLAGRANDE, PARTICELLE 204 E 315

L'ingresso all'appartamento in oggetto che disimpegna anche un'altra unità immobiliare, e lo scoperto/corte (sub. 4) sono condominiali e sono stati accatastati come bene comune non censibile

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 1988.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido
scuola elementare
campo da calcio
farmacie
municipio
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è sita in località Villagrande di Mombaroccio (PU), via Villagrande n. 166 e consiste in un appartamento collocato al piano terra/rialzato con annesso scoperto/corte comune; 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. 85,00 con altezza interna dei locali di mt. 3,00; il garage con retrostante ripostiglio sviluppa una superficie esterna lorda di circa mq. 52,00 con altezza interna di mt. 3,00.

L'intero appartamento e il ripostiglio del garage sono pavimentati con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura e il bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica fino ad altezza di 2,00 K2,40 metri circa; la pavimentazione del garage è in battuto di cemento.

Nel bagno sono presenti sanitari in gres porcellanato e di relativa rubinetteria; dotato di un lavabo a colonna, un vaso, un bidet ed una doccia con cabina.

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate.

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

Gli infissi esterni (finestre/portefinestre e veranda) sono in alluminio anodizzato muniti di vetro semplice;

i sistemi oscuranti di finestre/portefinestre sono costituiti da tapparelle in pvc.

Il portone d'ingresso è in alluminio anodizzato e vetro semplice; è presente un citofono audio; la porta del garage è costituita da una serranda in lamiera di ferro zincata.

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

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

Nell'appartamento nell'anno 1988 sono stati eseguiti dei lavori di straordinaria manutenzione; il suo stato di manutenzione e conservazione è normale.

CLASSE ENERGETICA:



[463,87 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 047/7/3 registrata in data 22/04/2023

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 | 85,00 | x | 100 % | = | 85,00 |
| veranda su balcone | 7,00 | x | 60 % | = | 4,20 |
| scoperto/corte condominiale con quota non precisata (sub. 4) considero 50% di mq. 750 | 375,00 | x | 10 % | = | 37,50 |
| garage (piano terra) | 52,00 | x | 50 % | = | 26,00 |
| Totale: | 519,00 | | | | 152,70 |



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 avvenuta nel 1971 e successivamente nell'anno 1988 nell'appartamento sono stati eseguiti lavori di straordinaria manutenzione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerato normale 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. 0,78 (-22%);

conservazione e stato di manutenzione: di recente costruzione l'immobile è in uno stato buono – coeff. 0,90 (-10%);

Si ritiene inoltre di applicare sul valore stimato una riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 152,70 | x | 1.500,00 | = | 229.050,00 |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|------------------------------|------------|
| vetustà fisica | -50.391,00 |
| conservazione e manutenzione | -22.905,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 155.754,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 155.754,00

BENI IN MOMBAROCCIO VIA VILLAGRANDE 166, FRAZIONE VILLAGRANDE

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a MOMBAROCCIO VIA VILLAGRANDE 166, frazione VILLAGRANDE, della superficie commerciale di **8,50** mq per la quota di 500/500 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima è sito in Comune di Mombaroccio di Pesaro (PU), via Villagrande n. 166 e consiste in una autorimessa o box auto singola condominiale di due appartamenti piano terra/rialzato e piano primo; è collocata sullo scoperto/corte comune sul retro della palazzina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO PIANO SOTTOSTRADA, ha un'altezza interna di 2,00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 203 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 31 mq, rendita 76,85 Euro, indirizzo catastale: VIA VILLAGRANDE N. 166, piano: PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub. 4 su tre lati e particella 204 su un lato

L'immobile in oggetto (sub. 5) è condominiale con quota non precisata; risulta accatastato come bene comune censibile

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro (PU)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

| | | |
|---------------------|-------------|---------------------|
| asilo nido | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|-------------------------|-------------|---------------------|
| autobus distante 200 m. | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
|-------------------------|-------------|---------------------|

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|--------------|---------------------|
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | pessimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | pessimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa o box auto singolo in comune anche con l'appartamento piano primo è un bene comune censibile; è un corpo di fabbrica a sé stante; è posta al piano primo sottostrada; è costituita da due locali ed è raggiungibile dalle autovetture dallo scoperto/corte.

È stata realizzata in muratura e pilastri in legno con tetto a unica pendenza in struttura lignea e manto di copertura in lastre di fibrocemento tipo onduline, con pareti di tamponamento parte in lamiera zincata e parte in lastre di vetroresina ondulata; è priva di porte e di finestre.

In quanto a finiture ed impianti presenta:

- pavimento in battuto di cemento;
- impianto elettrico di illuminazione a vista.

L'altezza interna dell'autorimessa è di ml. 2,00.

Sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunte da elaborati catastali di mq. 34,00;

la sua costruzione risale all'anno 1971;

lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

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 |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|

| | | | | | |
|-------------------------------------|--------------|---|------|---|-------------|
| box auto in comune al 50% di mq. 34 | 17,00 | x | 50 % | = | 8,50 |
| Totale: | 17,00 | | | | 8,50 |



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 € 1.000,00 al metro quadrato per autorimesse nuove o integralmente ristrutturate.

Tenuto conto che la realizzazione del fabbricato è avvenuta nel 1971, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerato scadente lo stato generale di conservazione dell'autorimessa, con pessimo livello tecnologico degli impianti, si applicheranno i seguenti coefficienti di differenziazione:

vetustà fisica, conservazione e stato di manutenzione: coeff. 0,50 (- 50%);

Si ritiene inoltre di applicare sul valore stimato una riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,50 x 1.000,00 = **8.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------|---------|
|-------------|---------|

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| vetustà, conservazione e manutenzione | -4.250,00 |
|---------------------------------------|-----------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 4.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 4.250,00

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 Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Mombaroccio, 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 | 152,70 | 0,00 | 155.754,00 | 155.754,00 |
| B | box doppio | 8,50 | 0,00 | 4.250,00 | 4.250,00 |
| | | | | 160.004,00 € | 160.004,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 155.004,00

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

Riduzione per arrotondamento: €. 4,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 155.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MOMBAROCCIO VIA FAMIGLIA MASINI 5, quartiere MOMBAROCCIO CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **101,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima fa parte di un agglomerato urbano residenziale/commerciale, ubicato nel borgo del Comune di Mombaroccio lungo via Famiglia Masini, in una zona collinare;

è disposto su tre livelli:

- Piano Terra, composto da un ingresso, una stanza lavanderia/ripostiglio oltre una scala interna per l'accesso ai piani primo e secondo.
- Piano primo, composto da una stanza soggiorno/pranzo un disimpegno e un bagno.
- Piano secondo (sottotetto), composto da una stanza da letto, un disimpegno ed un bagno.

È privo di scoperto/corte e l'accesso all'appartamento avviene da un portone d'ingresso a filo muro su via Famiglia Masini.

Strutturalmente presenta struttura in muratura portante, solai intermedi e tetto in struttura lignea e pianellato in laterizio con copertura a due falde (a capanna) e manto in coppi.

Esternamente il fabbricato è rifinito in parte in mattoni in laterizio faccia a vista ed in parte, solo il piano terra, con intonaco tipo a spruzzo; la sua costruzione risale presumibilmente all'anno 1800 circa; nel 2003 è stato oggetto di lavori di costruzione di due bagni, di alcune modifiche interne e di sistemazione parziale dell'impiantistica;

lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - PRIMO E SECONDO, ha un'altezza interna di 2,50 - 2,60 m..Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 460 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 134,80 Euro, indirizzo catastale: Via Famiglia Masini n. 5, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: via Famiglia Masini sul lato ingresso, Foglio 24 Particella 460 sub. 7 su un lato e sub. 8 su altro lato, Particella 457 su altro lato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 101,50 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 20.660,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 19.600,00
Data della valutazione: 11/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 10/05/2005 a firma di Notaio Passarelli Pula Massimiliano da Pesaro ai nn. rep. 3593/2433 di repertorio, iscritta il 19/05/2005 ai nn. 8604/2401, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 560.000,00.

Importo capitale: 280.000,00.

Durata ipoteca: 25 ANNI.

La formalità è riferita solamente a F. 24 Particella 460 sub. 6 e 7.

Annotazione NN 6435/1222 del 27/05/2011 (PROROGA DURATA)

ipoteca **legale**, stipulata il 17/02/2011 a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia Marche SPA ai nn. Rep. 1714/2011 del 17/02/2011 di repertorio, registrata il 18/02/2011 , iscritta il 18/02/2011 ai nn. 2127/475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE.

Importo ipoteca: 44.763,03.

Importo capitale: 22.381,50.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 Particella 203 sub. 1 - Foglio 24 Particella 460 sub. 6 e 7

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 18/03/2015 ai nn. 2386/445, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 14.000,00.

Importo capitale: 7.000,00.

La formalità è riferita solamente a Mombaroccio Foglio 9 Particella 203 sub. 1 - Foglio 24 Particella 460 sub. 6 e 7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/06/2022 ai nn. 8259/5585, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O 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: | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2005), con atto stipulato il 10/05/2005 a firma di Notaio Passarelli Pula Massimiliano ai nn. 3592/2432 di repertorio, trascritto il 19/05/2005 a Pesaro ai nn. 4326/8603.
Il titolo è riferito solamente a MOMBAROCCIO Foglio 24 Particella 460 sub. 6 e 7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2002 fino al 10/05/2005), con atto stipulato il 13/02/2002 a firma di Notaio Cimmino Nelson Alberto ai nn. 1373 di repertorio, trascritto il 14/02/2002 a Pesaro ai nn. 1674/1100.
Il titolo è riferito solamente a MOMBAROCCIO Foglio 24 Particella 460

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) N. **10/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di frazionamento in più unità immobiliari ed esecuzione di opere interne, presentata il 26/03/2003

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) N. **27/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE DIA 10 DEL 26/03/2003, presentata il 24/07/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Piano Regolatore Generale approvato

con delibera di Giunta Provinciale n. 165 del 28.04.1998 Variante Generale al Piano approvata con delibera di Giunta Provinciale n.197 del 09.04.2004, l'immobile ricade in zona ART. 13 ZONA "A" CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono definite zone "A" Il Centro Storico di Mombaroccio Tali zone sono delimitate nella tavola di progetto in scala 1:5.000 relativa all'intero territorio comunale e in quella in scala 1:2.000. Le norme per questa zona sono particolari e risultano definite nel P.P. C.C. S.S., che viene recepito in toto dal presente strumento. Sono zone con destinazione d'uso degli edifici a residenze e altri usi misti (residenze urbane, esercizi di vicinato, laboratori artigiani, pubblici esercizi, sale gioco e similari, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie e simili, servizi di assistenza sociale e servizi sociali ricreativi)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

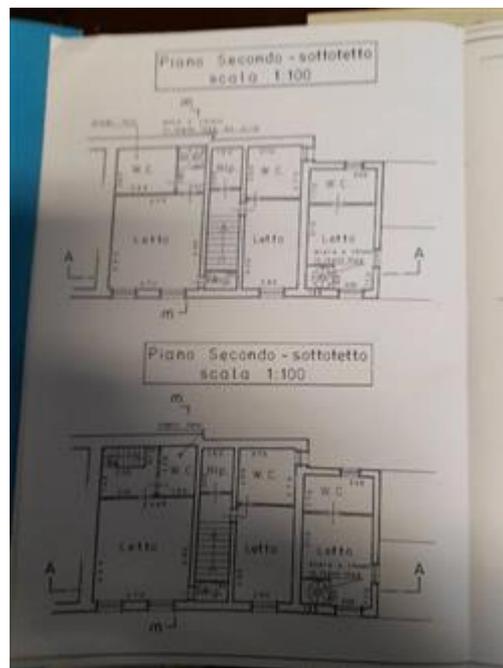
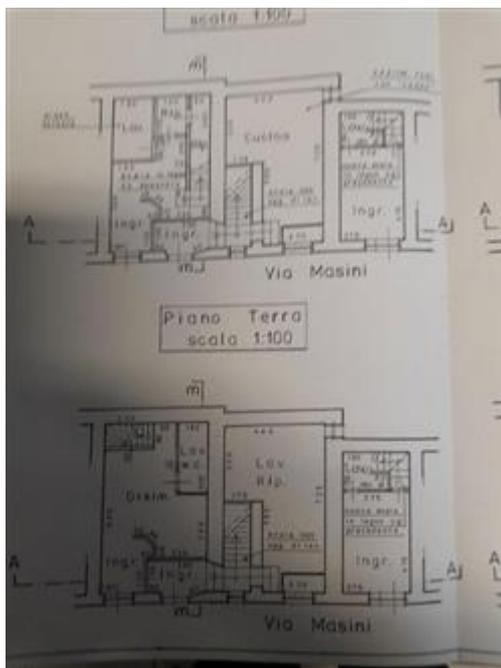
Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto approvato, nella casa al piano terra e al piano secondo erano previsti due ripostigli che non sono stati realizzati. Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria (art. 37 c.4 - DPR 380/2001) L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: v.si paragrafo dettaglio giudizio di conformità edilizia L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- per sanzione in sanatoria e bolli dovuti al Comune: €1.200,00
- per spese tecniche compreso IVA e CAP come per legge per pratica edilizia in sanatoria: €1.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano terra e al piano secondo erano previsti due ripostigli che non sono stati realizzati.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per fare la variazione catastale compreso IVA e CAP: €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale ad avvenuta approvazione della pratica edilizia in sanatoria (art. 37 c.4 - DPR 380/2001).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MOMBAROCCIO VIA FAMIGLIA MASINI 5, QUARTIERE MOMBAROCCIO
CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MOMBAROCCIO VIA FAMIGLIA MASINI 5, quartiere MOMBAROCCIO CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **101,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima fa parte di un agglomerato urbano residenziale/commerciale, ubicato nel borgo del Comune di Mombaroccio lungo via Famiglia Masini, in una zona collinare;

è disposto su tre livelli:

- Piano Terra, composto da un ingresso, una stanza lavanderia/ripostiglio oltre una scala interna per l'accesso ai piani primo e secondo.
- Piano primo, composto da una stanza soggiorno/pranzo un disimpegno e un bagno.
- Piano secondo (sottotetto), composto da una stanza da letto, un disimpegno ed un bagno.

È privo di scoperto/corte e l'accesso all'appartamento avviene da un portone d'ingresso a filo muro su via Famiglia Masini.

Strutturalmente presenta struttura in muratura portante, solai intermedi e tetto in struttura lignea e pianellato in laterizio con copertura a due falde (a capanna) e manto in coppi.

Esternamente il fabbricato è rifinito in parte in mattoni in laterizio faccia a vista ed in parte, solo il piano terra, con intonaco tipo a spruzzo; la sua costruzione risale presumibilmente all'anno 1800 circa; nel 2003 è stato oggetto di lavori di costruzione di due bagni, di alcune modifiche interne e di sistemazione parziale dell'impiantistica;

lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - PRIMO E SECONDO, ha un'altezza interna di 2,50 - 2,60 m..Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 460 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 134,80 Euro, indirizzo catastale: Via Famiglia Masini n. 5, piano: T-1-2, intestato

a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: via Famiglia Masini sul lato ingresso, Foglio 24 Particella 460 sub. 7 su un lato e sub. 8 su altro lato, Particella 457 su altro lato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
scuola elementare
campo da calcio
farmacie
municipio
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:



| | | | | | |
|---|---------------|---|-------|---|---------------|
| vani abitabili (Piani Terra, Primo e Secondo) | 82,00 | x | 100 % | = | 82,00 |
| Vani accessorio interno (Piano Terra) | 39,00 | x | 50 % | = | 19,50 |
| Totale: | 121,00 | | | | 101,50 |



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 € 800,00 al metro quadrato per abitazioni nuove o integralmente ristrutturate.

Tenuto conto che la realizzazione del fabbricato è avvenuta presumibilmente nel 1800 e successivamente nell'anno 2003 nell'appartamento sono stati eseguiti lavori di straordinaria manutenzione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerato normale 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. 0,70 (-30%);

conservazione e stato di manutenzione: scadente – coeff. 0,60 (-40%);

Si ritiene inoltre di applicare sul valore stimato una riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,50 x 800,00 = **81.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|---|------------|
| vetustà fisica, conservazione e stato di manutenzione | -56.840,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.360,00**

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 Mobaroccio (PU), 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 | 101,50 | 0,00 | 24.360,00 | 24.360,00 |
| | | | | 24.360,00 € | 24.360,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.660,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 1.033,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 27,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MOMBAROCCIO VIA FAMIGLIA MASINI 3, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **117,45** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima fa parte di un agglomerato urbano residenziale/commerciale, ubicato nel borgo del Comune di Mombaroccio lungo via Famiglia Masini, in una zona collinare;

è disposto su tre livelli:

- Piano Terra, composto da un ingresso, un bagno oltre una scala interna per l'accesso ai piani primo e secondo.
- Piano primo, composto da una stanza soggiorno/pranzo/angolo cottura.
- Piano secondo, composto da una stanza da letto, un disimpegno ed un bagno.
- Piano soppalco, composto da un unico vano ripostiglio.

È privo di scoperto/corte e l'accesso all'appartamento avviene da un portone d'ingresso a filo muro su via Famiglia Masini.

Strutturalmente presenta struttura in muratura portante, solai intermedi e tetto in struttura lignea e pianellato in laterizio con copertura a due falde (a capanna) e manto in coppi.

Esternamente il fabbricato è rifinito in parte in mattoni in laterizio faccia a vista ed in parte, solo il piano terra, con intonaco tipo a spruzzo; la sua costruzione risale presumibilmente all'anno 1800 circa; nel 2003 è stato oggetto di lavori di costruzione di due bagni, di alcune modifiche interne, di rifacimento delle pavimentazioni e di sistemazione parziale dell'impiantistica;

lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - PRIMO - SECONDO - SOPPALCO, ha un'altezza interna di 2,50 - 2,60 m..Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 460 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 149,77 Euro, indirizzo catastale: VIA FAMIGLIA MASINI N. 3, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: via Famiglia Masini sul lato ingresso, Foglio 24 Particella 460 sub. 6 su un lato e Particella 457 su due lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

117,45 m²

| | |
|--|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 31.553,80 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 29.900,00 |
| Data della valutazione: | 11/11/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 15/06/2014 00:00:00 stabilita attraverso contratto verbale. Occupa l'appartamento con la sua famiglia in regime di comodato d'uso gratuito

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 10/05/2005 a firma di Notaio Passarelli Pula Massimiliano da Pesaro ai nn. rep. 3593//2433 di repertorio, iscritta il 19/05/2005 a Pesaro ai nn. 8604/2401, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 560.000,00.

Importo capitale: 280.000,00.

Durata ipoteca: 25 ANNI.

La formalità è riferita solamente a MOMBAROCCIO Foglio 24 Particella 460 sub. 6 e 7.

Annotazione NN 6435/1222 del 27/05/2011 (PROROGA DURATA)

ipoteca **legale**, stipulata il 17/02/2011 a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale Equitalia Marche SPA ai nn. Rep. 1714/2011 di repertorio, iscritta il 17/02/2011 a Pesaro ai nn. 2127/475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE.

Importo ipoteca: 44.763,03.

Importo capitale: 22.381,50.

La formalità è riferita solamente a MOMBAROCCIO Foglio 9 Particella 203 sub. 1 - Foglio 24 Particella 460 sub. 6 e 7

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 18/03/2015 a Pesaro ai nn. 2386/445, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 14.000,00.

Importo capitale: 7.000,00.

La formalità è riferita solamente a Mombaroccio Foglio 9 Particella 203 sub. 1 - Foglio 24 Particella 460 sub. 6 e 7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/06/2022 ai nn. 8259/5585, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O 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: | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2005), con atto stipulato il 10/05/2005 a firma di Notaio Passarelli Pula Massimiliano ai nn. 3592/2432 di repertorio, trascritto il 19/05/2005 a Pesaro ai nn. 4326/8603.

Il titolo è riferito solamente a MOMBAROCCIO Foglio 24 Particella 460 sub. 6 e 7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2002 fino al 10/05/2005), con atto stipulato il 13/02/2002 a firma di Notaio Cimmino Nelson Alberto ai nn. 1373 di repertorio, trascritto il 14/02/2002 a Pesaro ai nn. 1674/1100.

Il titolo è riferito solamente a MOMBAROCCIO Foglio 24 Particella 460

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) N. **10/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di frazionamento in più unità immobiliari ed esecuzione di opere interne, presentata il 26/03/2003

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) N. **27/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di VARIANTE DIA 10 DEL 26/03/2003, presentata il 24/07/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 165 del 28.04.1998 Variante Generale al Piano approvata con delibera di Giunta Provinciale n.197 del 09.04.2004, l'immobile ricade in zona ART. 13 ZONA "A" CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono definite zone "A" Il Centro Storico di Mombaroccio Tali zone sono delimitate nella tavola di progetto in scala 1:5.000 relativa all'intero territorio comunale e in quella in scala 1:2.000. Le norme per questa zona sono particolari e risultano definite nel P.P. C.C. S.S., che viene recepito in toto dal presente strumento. Sono zone con destinazione d'uso degli edifici a residenze e altri usi misti (residenze urbane, esercizi di vicinato, laboratori artigiani, pubblici esercizi, sale gioco e similari, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie e simili, servizi di assistenza sociale e servizi sociali ricreativi)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto approvato, nella casa è stato realizzato abusivamente un piano soppalcato soprastante il il bagno e disimpegno del piano secondo. Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria (art. 37 c.4 - DPR 380/2001)

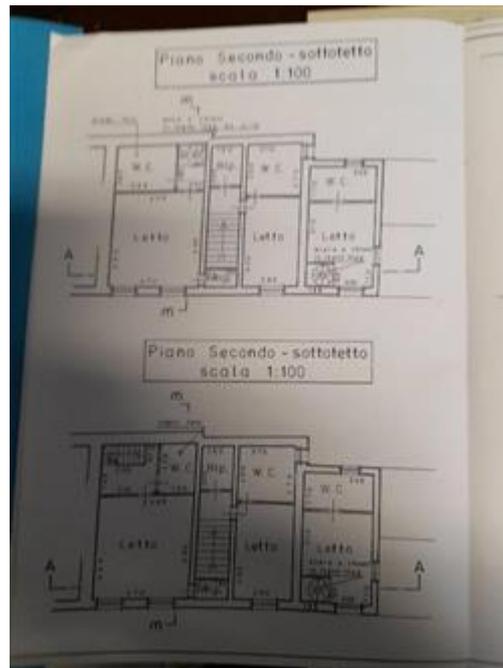
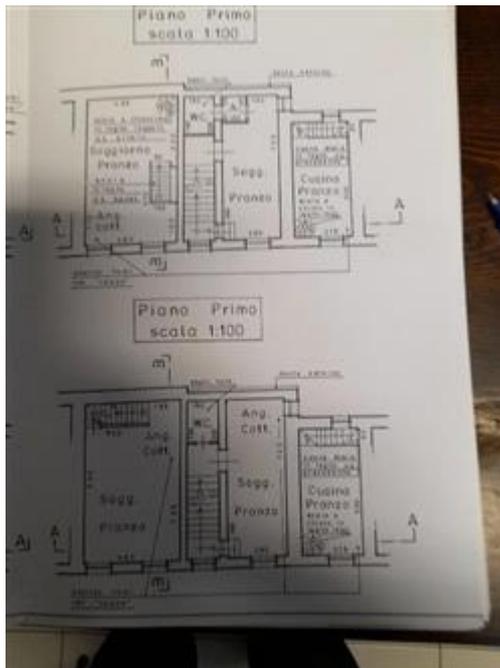
Le difformità sono regolarizzabili mediante: v.si paragrafo dettaglio giudizio di conformità edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- per sanzione sanatoria e bolli dovuti al Comune: €3.000,00
- per spese tecniche compreso IVA e CAP come per legge per pratica edilizia in sanatoria: €2.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: v.si difformità elencate nel paragrafo dettaglio giudizio di conformità edilizia. La planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto per le difformità rilevate

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per fare la variazione catastale: €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale ad avvenuta approvazione della pratica edilizia in sanatoria (art. 37 c.4 - DPR 380/2001).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: v.si paragrafo difformità edilizia

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Non esiste la certificazione di conformità degli impianti

BENI IN MOMBAROCCIO VIA FAMIGLIA MASINI 3, QUARTIERE CENTRO
STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MOMBAROCCIO VIA FAMIGLIA MASINI 3, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **117,45** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima fa parte di un agglomerato urbano residenziale/commerciale, ubicato nel borgo del Comune di Mombaroccio lungo via Famiglia Masini, in una zona collinare;

è disposto su tre livelli:

- Piano Terra, composto da un ingresso, un bagno oltre una scala interna per l'accesso ai piani primo e secondo.
- Piano primo, composto da una stanza soggiorno/pranzo/angolo cottura.
- Piano secondo, composto da una stanza da letto, un disimpegno ed un bagno.
- Piano soppalco, composto da un unico vano ripostiglio.

È privo di scoperto/corte e l'accesso all'appartamento avviene da un portone d'ingresso a filo muro su via Famiglia Masini.

Strutturalmente presenta struttura in muratura portante, solai intermedi e tetto in struttura lignea e pianellato in laterizio con copertura a due falde (a capanna) e manto in coppi.

Esternamente il fabbricato è rifinito in parte in mattoni in laterizio faccia a vista ed in parte, solo il piano terra, con intonaco tipo a spruzzo; la sua costruzione risale presumibilmente all'anno 1800 circa; nel 2003 è stato oggetto di lavori di costruzione di due bagni, di alcune modifiche interne, di rifacimento delle pavimentazioni e di sistemazione parziale dell'impiantistica;

Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - PRIMO - SECONDO - SOPPALCO, ha un'altezza interna di 2,50 - 2,60 m..Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 460 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 149,77 Euro, indirizzo catastale: VIA FAMIGLIA MASINI N. 3, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via Famiglia Masini sul lato ingresso, Foglio 24 Particella 460 sub. 6 su un lato e Particella 457 su due lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
scuola elementare
campo da calcio
farmacie
municipio
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è sita nel borgo di Mombaroccio (PU), via Famiglia Masini n. 3 e consiste in un

appartamento distribuito su quattro piani, privo di scoperto/corte;

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. 117,45 con altezza interna dei locali di mt. 2,50/2,60 e di 2,25 altezza media del piano soppalco

L'intero appartamento è pavimentato con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura e i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica fino ad altezza di 2,00 metri circa.

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

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono in parte dotati di controsoffitti in cartongesso e in parte rivestiti con perline in legno rifinite al naturale.

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

Gli infissi esterni (finestre) sono in legno abete verniciato muniti di vetro semplice;

i sistemi oscuranti di finestre sono costituiti da persiane in legno.

Il portone d'ingresso è in legno massello rifinito al naturale e vetro; è presente un campanello.

Gli impianti elettrico, idrico sanitario, scarichi sono posti sottotraccia.

Il riscaldamento avviene con camino a legna; la produzione dell'acqua calda sanitaria dei bagni è inesistente, è stato solo predisposto l'impianto idrico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è scadente, inoltre si hanno in alcuni punti delle infiltrazioni di acqua piovana dal tetto; i sanitari dei bagni sono in cattivo stato di manutenzione, ecc.

CLASSE ENERGETICA:



[287,60 KWh/m²/anno]

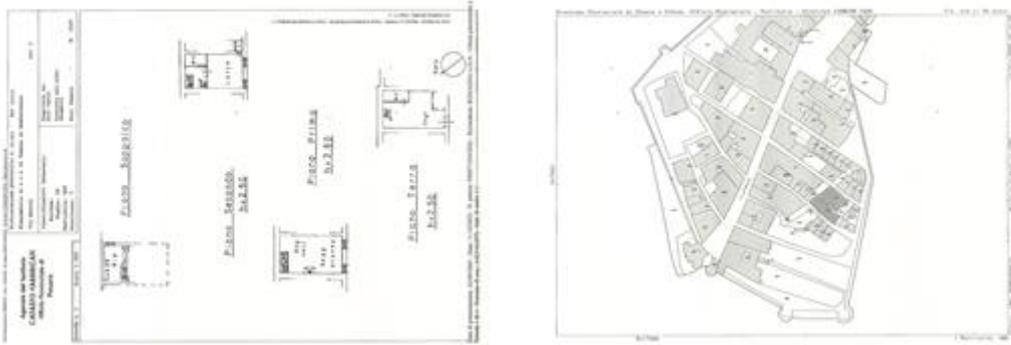
Certificazione APE N. 0471715 registrata in data 22/04/2023

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 (Piani terra, primo e secondo) | 114,00 | x | 100 % | = | 114,00 |
| vani abitabili (Piano Soppalcato) | 13,80 | x | 25 % | = | 3,45 |
| Totale: | 127,80 | | | | 117,45 |



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 € 800,00 al metro quadrato per abitazioni nuove o integralmente ristrutturate.

Tenuto conto che la realizzazione del fabbricato è avvenuta presumibilmente nel 1800 e successivamente nell'anno 2003 nell'appartamento sono stati eseguiti lavori di straordinaria manutenzione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerato normale 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. 0,85 (-15%);

conservazione e stato di manutenzione: scadente – coeff. 0,60 (-40%);

Si ritiene inoltre di applicare sul valore stimato una riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,45 x 800,00 = **93.960,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------|------------|
| vetustà | -14.094,00 |

| | |
|------------------------------|------------|
| conservazione e manutenzione | -37.584,00 |
|------------------------------|------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 42.282,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 42.282,00 |

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 MOMBAROCCIO, 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 | 117,45 | 0,00 | 42.282,00 | 42.282,00 |
| | | | | 42.282,00 € | 42.282,00 € |

| | |
|---|---------------------|
| Riduzione del 10% per lo stato di occupazione: | €. 4.228,20 |
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | €. 6.500,00 |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 31.553,80 |

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

| | |
|--|---------------------|
| Riduzione del valore del 5% 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: | €. 1.577,69 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Riduzione per arrotondamento: | €. 76,11 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 29.900,00 |

data 11/11/2023

il tecnico incaricato
Luca Romagna