

INTEGRAZIONE e REVISIONE PERIZIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI R.G.E. 103/2023

Oggetto : Determinazione del Valore di Mercato dell'abitazione con scoperto esclusivo e locali accessori, sita in Comune di Fano, Tombaccia, Via della Tombaccia, n.86.

1. PREMESSA:

Il sottoscritto Campagna Alberto, in data 16/01/2025 ha ricevuto richiesta di revisione della perizia in oggetto relativa al Lotto 1 dell'esecuzione 103/2023, redatta in data 13/03/2024 e riguardante l'immobile in Fano, Tombaccia, Via della Tombaccia n.86, relativamente alla verifica degli importi indicati al Capitolo 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA con Criticità ALTA per la Maggior altezza degli accessori esterni, a seguito della ristrutturazione.

2. IMMOBILE IN OGGETTO E VALUTAZIONE DEL 23-01-2015:

PROCEDURA N. R.G.E. 103/2023 Pesaro

LOTTO 1

Alla data della Perizia erano state rilevate più difformità edilizie e tra queste, al Capitolo 8.1, una con Criticità ALTA per Maggior altezza degli accessori esterni, a seguito della ristrutturazione, stimando i seguenti costi:

- Spese Tecniche per redazione pratica (compresi diritti ed oneri fiscali):
€5.100,00
- Sanzione a titolo di Fiscalizzazione: €15.000,00

Tali costi si sommano a quelli per le altre difformità sia edilizie che catastali per un totale di € 27.850,00.

Alla data della Stima depositata il valore dell'immobile era il seguente:

Valutazione di Mercato 120.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): 27.850,00 €

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:
92.150,00 €

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:

4.607,50 €

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: 350,00 €

Valore di vendita giudiziaria

dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:
87.192,50 €

3. AGGIORNAMENTO PERIZIA:

Considerata l'entrata in vigore la Legge n.105/2024 di conversione del DL 63/2024, più conosciuto come "Decreto Salva Casa 2024", che ha modificato il tema degli abusi edilizi, delle tolleranze e delle Sanzioni è stato svolto un nuovo appuntamento con l'Ufficio Edilizia del Comune di Fano.

Alla luce dell'incontro si conferma l'inquadramento delle procedure individuate nella Perizia già depositata, per la sistemazione delle difformità, mentre con riguardo alla stima dei costi si ritiene opportuno rivedere l'importo relativo alla maggior altezza degli accessori esterni.

Pur rimanendo forzatamente una stima di massima, sia perché per essere maggiormente precisi sarebbe necessario un rilievo di dettaglio del corpo di fabbrica interessato unitamente ad un calcolo analitico dei volumi in oggetto, sia perché il calcolo delle sanzioni rimarrebbe comunque una proposta, soggetta a revisione e conferma da parte dell'Ufficio Tecnico, si ritiene opportuno aumentare cautelativamente l'importo previsto per le sanzioni e precisamente:

- Spese Tecniche per redazione pratica (compresi diritti ed oneri fiscali):
€5.100,00
- Sanzione a titolo di Fiscalizzazione: €18.000,00

Tali costi si sommano a quelli già previsti per le altre difformità sia edilizie che catastali per un totale di € 30.850,00.

Pertanto la **determinazione dei Valori aggiornata** è la seguente:

Valutazione di Mercato	120.000,00 €
<u>Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):</u>	<u>30.850,00 €</u>
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	89.150,00 €

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:

4.457,50 €

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: 350,00 €

Valore di vendita giudiziaria

dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **84.342,50 €**

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Pesaro lì, 30.gen.2025