



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2016

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. DAVIDE STORTI

CUSTODE:

AVV. GIANNOLA UMBERTO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/11/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. MAURO SANTINELLI

CF: SNTMRA71B071921V

con studio in FANO (PU) VIA DELLA GIUSTIZIA, 45

telefono: 3404870700

email: santimauro@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a PESARO via Giovanni Maria Lancisi 180, frazione Pozzo Alto, quartiere Quartiere 8 - Pozzo alto, Borgo S. Maria, Case Bruciate, Villa Ceccolini, Ginestreto, della superficie commerciale di **262,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è situato in Pesaro, località Pozzo Alto, in strada Giovanni Maria Lancisi al n. 180. I dati catastali sono identificati nel Comune di Pesaro nella Sezione P, al foglio 1 particella 226 composta dai sub. 1,2,3,4. L'anno di costruzione dell'edificio risale a metà degli anni sessanta e successivamente negli anni settanta è stato oggetto di sopraelevazione.. La posizione dell'immobile rispetto ai fabbricati circostanti risulta isolato. L'immobile è composto da 4 livelli 1 piano entro terra, un piano terra e 2 piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di variano in funzione del piano. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 226 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana P, partita PESARO, consistenza 0, indirizzo catastale: strada Giovanni Maria Lancisi n. 180, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da B.C.N.C. Corte comune ai sub. 2-3-4
- foglio 1 particella 226 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana P, partita PESARO, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 106,75 Euro, indirizzo catastale: strada Giovanni Maria Lancisi, n. 180, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 31/03/2016 e aggiornamento planimetrico del 31/03/2016
- foglio 1 particella 226 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana P, partita PESARO, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: strada Giovanni Maria La cisi, n. 180, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 31/03/2016 e aggiornamento planimetrico del 31/03/2016
- foglio 1 particella 226 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana P, partita PESARO, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: strada Giovanni Maria Lancisi n. 180, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 31/03/2016 e aggiornamento planimetrico del 31/03/2016

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	262,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 418.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 418.000,00
Data della valutazione:	06/11/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Da come risulta dall'attestato di famiglia sig. *** DATO OSCURATO *** del 13/10/2016 richiesto al Comune di Pesaro risultano residenti all'interno dell'abitazione in strada G. M. Lancisi 180:

- sig. *** DATO OSCURATO *** (proprietario per quota 1/2);
- sig.ra *** DATO OSCURATO *** (coniuge del sig. *** DATO OSCURATO ***)
- sig. *** DATO OSCURATO *** (figlio)

Da estratto registro atti di matrimonio il Sig. *** DATO OSCURATO *** (proprietario per quota 1/2) in data *** DATO OSCURATO *** si è unita in matrimonio con la sig.ra *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** come da certificato rilasciato dal Comune di *** DATO OSCURATO *** in data 12-10-2016.

La sig. ra *** DATO OSCURATO *** (proprietaria per quota 1/2) non risulta residente nell'immobile in oggetto in data *** DATO OSCURATO *** si è unita in matrimonio con il sig. *** DATO OSCURATO *** come da certificato rilasciato dal Comune di *** DATO OSCURATO *** in data 13-10-2016.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 23/06/2004 a Pesaro ai nn. 534588, iscritta il 25/06/2004 a Pesaro ai nn. RP 2981, RG 10324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 280000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà.

Annotazione n. 3397 del 29/082007 (modifica mutuo)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/06/2010 a firma di Tribunale Pesaro ai nn. 518 di repertorio,

iscritta il 28/06/2010 a Pesaro ai nn. RP 2045, RG 8248, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,
contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo capitale: 50000.

Durata ipoteca: decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a 1/6 (un sesto) di proprietà immobiliare

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 05/02/2016 a Pesaro ai nn. 366/2016, trascritta il 18/02/2016 a Pesaro ai nn.
RP 1024, RG 1660, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a ciascuno per 1/2 di piena proprietà

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

In questo immobile non è costituito il condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, con atto
stipulato il 22/10/2013 a firma di successione ai nn. volume 9990, n. 1314 di repertorio, registrato il
28/10/2013 a Pesaro ai nn. PS0116349, in forza di denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, con atto
stipulato il 22/10/2013 a firma di successione ai nn. volume 9990, n. 1314 di repertorio, registrato il
28/10/2013 a Pesaro ai nn. PS 0116349, in forza di denuncia di successione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **licenza n. 77 del 29/01/1964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori
di costruzione di un fabbricato per civile abitazione, comprendente un alloggio orizzontale al piano
rialzato, piano seminterrato ad uso servizi e soffitta praticabile., rilasciata il 29/01/1964 con il n. 77 di
protocollo, agibilità del 30/10/1966 con il n. 151 di protocollo

Licenza edilizia N. **licenza n. 246 del 24/04/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione. La sopraelevazione riguarda la costruzione di un alloggio al secondo piano e sottotetto praticabile., rilasciata il 24/04/1974 con il n. 246 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sopraelevazione

Costituzione di vincoli di inedificabilità, delle destinazioni particolari, aree parcheggio **N. costituzione vincoli n.2069, RP 1435**, per lavori di sopraelevazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 52 del 27.9.2012, l'immobile ricade in zona B3 R3. Norme tecniche di attuazione ed indici: sono consentiti interventi: ristrutturazione, demolizione con ricostruzione.. INDICI PIANO REGOLATORE GENERALE Zona: B3.0 - Subsystema: R3 Schema Direttore: Intervento Trasformazione Urbanistica: Unita'Minima di Intervento: Modalita'di attuazione: Tipo di Intervento: Destinazione d'uso: Progetto di Suolo: Delibera: cp135

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli impianti riscaldamento, elettrico, televisivo, idrico sono funzioanenti e risalgono all'epoca di costruzione dell'appartamento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presso il Comune di Pesaro è presente una richiesta con autorizzazione per la realizzazione della scala esterna che non è stata mai ritirata ma è stata realizzata. (normativa di riferimento: condono)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: prelevamento della autorizzazione da parte del proprietario

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 giorno

Questa situazione è riferita solamente a scala esterna

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti all'interno dell'abitazione alcuni tramezzi non riportati nelle planimetrie catastali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione aggiornamento planimetrie

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione nuove planimetrie e deposito al catasto: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a sub. 2 garage che attualmente risulta diviso in due locali ma sulla mappa catastale è un unico locale, sub. 4 il locale sottotetto i due ripostigli laterali sono divisi in due mentre oggi risultano un unico locale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PESARO VIA GIOVANNI MARIA LANCISI 180, FRAZIONE POZZO ALTO,
QUARTIERE QUARTIERE 8 - POZZO ALTO, BORGO S. MARIA, CASE BRUCIATE, VILLA
CECCOLINI, GINESTRETO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a PESARO via Giovanni Maria Lancisi 180, frazione Pozzo Alto, quartiere Quartiere 8 - Pozzo alto, Borgo S. Maria, Case Bruciate, Villa Ceccolini, Ginestreto, della superficie commerciale di **262,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è situato in Pesaro, località Pozzo Alto, in strada Giovanni Maria Lancisi al n. 180. I dati catastali sono identificati nel Comune di Pesaro nella Sezione P, al foglio 1 particella 226 composta dai sub. 1,2,3,4. L'anno di costruzione dell'edificio risale a metà degli anni sessanta e successivamente negli anni settanta è stato oggetto di sopraelevazione.. La posizione dell'immobile rispetto ai fabbricati circostanti risulta isolato. L'immobile è composto da 4 livelli 1 piano entro terra, un piano terra e 2 piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di variano in funzione del piano. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 226 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana P, partita PESARO, consistenza 0, indirizzo catastale: strada Giovanni Maria Lancisi n. 180, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da B.C.N.C. Corte comune ai sub. 2-3-4
- foglio 1 particella 226 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana P, partita PESARO, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 106,75 Euro, indirizzo catastale: strada Giovanni Maria Lancisi, n. 180, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 31/03/2016 e aggiornamento planimetrico del 31/03/2016
- foglio 1 particella 226 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana P, partita PESARO, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: strada Giovanni Maria La cisi, n. 180, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 31/03/2016 e aggiornamento planimetrico del 31/03/2016
- foglio 1 particella 226 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana P, partita PESARO, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: strada Giovanni Maria Lancisi n. 180, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 31/03/2016 e aggiornamento planimetrico del 31/03/2016

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1974.



foto dalla strada



foto retro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

spazi verde

al di sopra della media

negozi al dettaglio

al di sotto della media

scuola elementare

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è situato in Pesaro, località Pozzo Alto, in strada Giovanni Maria Lancisi al n. 180. I dati catastali sono identificati nel Comune di Pesaro nella Sezione P, al foglio 1 particella 226 composta dai sub. 1,2,3,4. L'anno di costruzione dell'edificio risale a metà degli anni sessanta e successivamente negli anni settanta è stato oggetto di sopraelevazione. La posizione dell'immobile rispetto ai fabbricati circostanti risulta isolato. L'immobile è composto da 4 livelli 1 piano entro terra, un piano terra e 2 piani fuori terra.

L'edificio è destinato ad abitazione e complessivamente sono presenti due abitazioni ed al piano terra è presente un garage;

Sono presenti due scale una interna che porta dal piano sottostrada fino all'secondo piano ed una scala esterna che dal giardino porta al piano primo.

Le 4 facciate dell'immobile sono così orientate e affacciate:


- facciata sud: lato strada Giovanni Maria Lancisi
- facciata est: su distacco con altro fabbricato per abitazioni
- facciata ovest: su distacco con altro fabbricato per abitazioni
- facciata nord : su verde privato


L'edificio è completamente recintato nei confronti delle altre proprietà. Sul lato nord il confine del giardino è caratterizzato da una scarpata verso il terreno confinante con un dislivello di alcuni metri. L'edificio è dotato di impianto idrico, elettrico, gas, telefonico, televisivo e fognario con riscaldamento con unica caldaia.


Nel dettaglio l'immobile si presenta in uno stato di conservazione buono ma con finiture ed impianti datati. La facciata, tinggiata di color marrone e parte bianca si presenta in buone condizioni ma sono necessari degli interventi di manutenzione ordinaria. Entrando nel dettaglio dei subalterni dell'immobile abbiamo:

- **Sub. 1 Piano terra:** subalterno 1 della particella 226 denominato S1 "corte comune" è costituita da:
 - giardino esterno di 335 m²;
- **Sub. 2 Piano sottostrada** subalterno 2 della particella 226 denominato S1 "autorimessa" di superficie lorda 48 m² e di superficie utile di 39 m² con accesso carrabile. L'altezza media del piano è di 2,05 metri con destinazione d'uso autorimessa. L'accesso al piano può avvenire tramite rampa che porta al garage in cui è presente una porta scorrevole di metallo zincato e non verniciata. Il piano è composto da:
 - un garage;
 - sul fondo del garage è stato ricavato un vano separato da una porta metallica (non riportato nelle planimetrie catastali) in cui è presente la caldaia con lavanderia, ;
- **Sub. 3 Piano sottostrada e piano terra:** subalterno 3 della particella 226 denominato S1-T "abitazione di tipo civile" con rampa di scale al piano così composto:
 - 4 vani principali di cui 2 camere da letto, cucina - cucinotto e soggiorno), di superficie utile di 72 m² (piano terra);
 - 3 accessori diretti di cui 1 bagno di superficie utile 6 m², un disimpegno e 1 ingresso di superficie utile 10 m² (piano terra);
 - dipendenze esclusive di cui un balcone di superficie lorda di 6 m² (piano terra);
 - 2 accessori indiretti di cui 2 ripostigli di superficie lorda di 58 m² (piano sottostrada);
- **Sub. 4 Piano primo e secondo sottotetto:** subalterno 4 della particella 226 denominato S1-T-1-2 "abitazione di tipo civile" così composto:
 - 4 vani principali di cui 2 camere da letto, cucina - cucinotto e soggiorno), di superficie utile di 72 m² (piano primo);
 - 3 accessori diretti di cui 1 bagno di superficie utile 7 m², un disimpegno e 1 ingresso di superficie utile 10 m² (piano primo);
 - dipendenze esclusive di cui due balconi di superficie lorda di 14 m² (uno al piano primo ed una al piano secondo sottotetto);
 - 3 accessori indiretti di cui 3 ripostigli di superficie lorda di 104 m² (piano secondo sottotetto).

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in metallo con apertura manuale nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in metallo al di sotto della media 

infissi interni: singola anta realizzati in legno tamburato nella media 

<i>manto di copertura:</i> realizzato in solaio con tegole con coibentazione in nessuna	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura con coibentazione in nessuna , il rivestimento è realizzato in intanto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattonelle e granito	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> realizzato in metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V conformità: nessuna	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> con recapito in fogna conformità: nessuna riscontrata	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con alimentazione a rete conformità: nessuna	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: nessuna	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in calcestruzzo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne:</i> costruite in calcestruzzo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> realizzate in calcestruzzo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



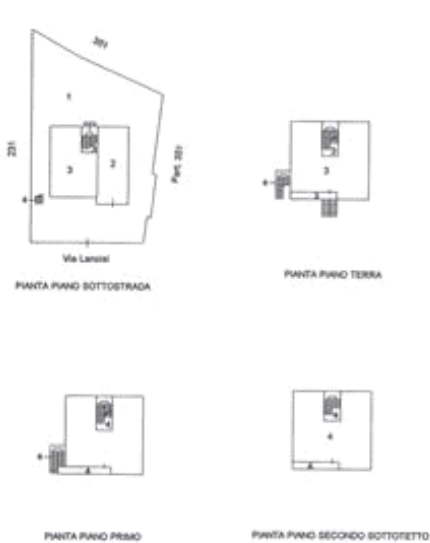
CONSISTENZA:

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

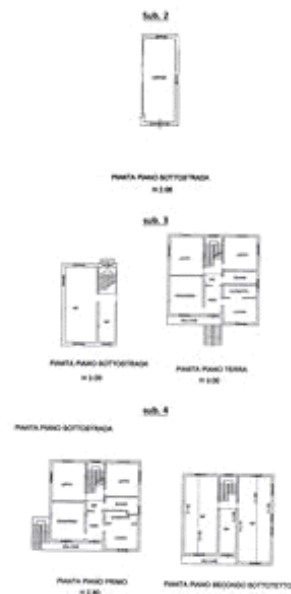
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Sub. 1 Piano terra: Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" applicabile fino a 25mq	25,00	x	15 %	=	3,75
Sub. 1 Piano terra: Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" eccedenza a 25mq	315,00	x	5 %	=	15,75
Sub. 2 Piano sottostada: Box	39,00	x	50 %	=	19,50

(collegato ai vani principali)					
Sub. 3 Piano sottostada: Cantine, Soffitte e Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	58,00	x	25 %	=	14,50
Sub. 3 Piano terra: appartamento	88,00	x	100 %	=	88,00
Sub. 3 Piano terra: balconi	6,00	x	25 %	=	1,50
Sub. 4 Piano primo: appartamento	89,00	x	100 %	=	89,00
Sub. 4 Piano primo: balconi	8,00	x	25 %	=	2,00
Sub. 4 Piano secondo sottotetto: balconi	6,00	x	25 %	=	1,50
Sub. 4 Piano secondo sottotetto: sottotetto non abitabile	76,00	x	35 %	=	26,60
Totale:	710,00				262,10



elaborato planimetrico



planimetrie dei sub

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Bicasa Immobiliare

Descrizione: casa a schiera in buono stato su tre livelli composta da: PT: ingresso; 1° P: soggiorno con ampio terrazzo , cucina con terrazzo, bagno.2° P: ampia zona notte con camera matrimoniale , camera doppia o studio, bagno e 2 terrazzi

Indirizzo: via Boccioni, Pesaro

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.421,05 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Bicasa immobiliare

Descrizione: Pozzo alto vendesi porzione di schiera centrale su tre livelli composta da: seminterrato ampio garage con lavanderia . Piano terra: giardino e ingresso 1° piano soggiorno con terrazzo, cucina con terrazzino. 2° piano: camera matrimoniale con camera

Indirizzo: via Montemaggio, Pesaro

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.937,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: villa di metri quadrati 350 disposta su due livelli ampia cucina, tinello, salone con camino di metri quadrati 100, due bagni e un ripostiglio, cantinetta

Indirizzo: via della Selva Grossa, Pesaro

Superfici principali e secondarie: 380

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 550.000,00 pari a 1.447,37 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Giommi immobiliare

Descrizione: appartamento terracielo in palazzina a schiera con ingresso indipendente. Piano terra con ingresso su ampio soggiorno, cucina abitabile e bagno, al piano primo troviamo tre camere bagno e balconi, al secondo e ultimo piano

Indirizzo: Borgo Santa Maria

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 215.000,00 pari a 1.791,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: agenzia del territorio
Fonte di informazione: agenzia entrate - quotazioni immobiliari
Descrizione: abitazioni civili - stato di conservazione normale - prezzo minimo
Indirizzo: pozzo alto
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: agenzia del territorio
Fonte di informazione: agenzia entrate - quotazioni immobiliari
Descrizione: abitazioni civili - stato di conservazione normale - prezzo massimo
Indirizzo: pozzo alto
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: agenzia del territorio
Fonte di informazione: agenzia entrate - quotazioni immobiliari
Descrizione: vilini - stato di conservazione normale - prezzo minimo
Indirizzo: pozzo alto
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: agenzia del territorio
Fonte di informazione: agenzia entrate - quotazioni immobiliari
Descrizione: vilini - stato di conservazione normale - prezzo massimo
Indirizzo: pozzo alto
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 2.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Fonte di informazione: borsino immobiliare
Descrizione: ville e villini 2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)
Indirizzo: pozzo alto
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 131.200,00 pari a 1.312,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Fonte di informazione: borsino immobiliare
 Descrizione: ville e villini - FASCIA MEDIA
 Indirizzo: pozzo alto
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 179.300,00 pari a 1.793,00 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Fonte di informazione: borsino immobiliare
 Descrizione: ville e villini - 1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)
 Indirizzo: pozzo alto
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 227.400,00 pari a 2.274,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione è stata eseguita considerando i prezzi medi di mercato nell'area interessata attraverso indagini eseguite su immobili simili, i prezzi della banca dati del mercato immobiliare, il borsino immobiliare, considerato lo stato locativo, considerato il livello di piano, lo stato di conservazione dell'appartamento, lo stato delle pareti esterne e della copertura, la luminosità, l'esposizione e vista esterna, l'età dell'edificio, il tipo di riscaldamento, la posizione rispetto ai servizi principali. In articolare l'immobile in questione risulta un edificio indipendente dagli altri vicini e dotato di una area scoperta che rende maggiormente appetibile l'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **420.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 420.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 420.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, ufficio tecnico di Comune di Pesaro

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	262,10	0,00	420.000,00	420.000,00

420.000,00 €

420.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 418.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 418.000,00

data 06/11/2016

il tecnico incaricato
ING. MAURO SANTINELLI