



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

53/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Emanuele Mosci

CUSTODE:

Avv. Andrea La Torraca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Corsini

CF:CRSGNN64S06G479G

con studio in PESARO (PU) V.le XI FEBBRAIO, 42

telefono: 072132147

fax: 072132147

email: geom.giovincorsini@gmail.com

PEC: giovanni.corsini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PERGOLA Via Guido d'Arezzo 11, frazione Pergola, della superficie commerciale di **128,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato bifamiliare residenziale costituito da appartamento al piano secondo con annessi accessori al piano terra e terzo (sottotetto). Vi si accede dalla pubblica via tramite la corte circostante l'edificio ed il vano scala, entrambi in comune con altra unità immobiliare, ed è composto da ingresso, sala pranzo con ancolo cottura, soggiorno, disimpegno, bagno, n. 2 camera letto; al piano sono presenti n. 3 balconi. Annessi al piano terra è presente un locale cantina, mentre al piano terzo (sottotetto) è presente un locale soffitta con corridoio di accesso in proprietà esclusiva. Le finiture interne sono costituite da portone di legno, pavimento in marmo ed in ceramica monocottura nell'angolo cottura e bagno, porte interne in legno tamburato, finestre in legno Douglas e vetro singolo con esternamente avvolgibili in plastica. Sono presenti gli impianti idrico sanitario, elettrico, riscaldamento autonomo a metano (la caldaia è posta esternamente nel balcone). La proprietà risulta essere in discreto stato di conservazione e manutenzione; nell'anno 2022 è stato realizzato un intervento di manutenzione alle facciate esterne (tinteggiatura facciate, sostituzione ringhiere balconi e avvolgibili infissi esterni).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno --, scala --, ha un'altezza interna di ml. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 262 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: Via Guido d'Arezzo 11, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/01/2022 Pratica n. PS0000187 in atti dal 04/01/2022 RET. DOCFA PROT. 88263 DEL 28/11/19 (n. 187.1/2022) Coerenze: PROP. ANANUTA-CAUTIS, PARTI COMUNI, VIA GUIDO D'AREZZO PLANIMETRIA PROT. PS0000187 DEL 03/01/2022

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

A.1 **box singolo**, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 262 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: VIA GUIDO D` AREZZO 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PROP. ANANUTA-CAUTIS, PARTI COMUNI, VIA GUIDO D'AREZZO PLANIMETRIA PROT. PS0088263 DEL 28/11/2019

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

128,30 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.128,09
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.799,09
Data di conclusione della relazione:	21/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal nucleo familiare del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/12/2019 a firma di Notaio A. Olivadese ai nn. 5151/3279 di repertorio, registrata il 23/12/2019 a Fano ai nn. 7935, iscritta il 23/12/2019 a Pesaro ai nn. 2544 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 80.000,00.

Importo capitale: €. 40.000,00.

Durata ipoteca: anni 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/04/2025 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 872 di repertorio, trascritta il 22/05/2025 a Pesaro ai nn. 4562 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2019), con atto stipulato il 12/12/2019 a firma di Notalio A. Olivadese ai nn. 5150/3278 di repertorio, registrato il 23/12/2019 a Fano ai nn. 7933, trascritto il 23/12/2019 a Pesaro ai nn. 10148-10149 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Costruzione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 28/11/2018 fino al 12/12/2019), registrato il 26/02/2019 a Fano ai nn. 39813, trascritto il 12/03/2019 a Pesaro ai nn. 1819 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa di civile abitazione, presentata il 17/08/1968, rilasciata il 28/08/1968, agibilità del 03/09/1970 con il n. 468 di protocollo

Licenza edilizia N. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione muretto di recinzione, presentata il 14/04/1972 con il n. 2921 di protocollo, rilasciata il 21/04/1972 con il n. 2921 di protocollo

N. 3, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di n. 2 terrazzi e di una canna fumaria, presentata il 27/01/1979 con il n. 753 di protocollo, rilasciata il 21/02/1979 con il n. 753 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale n. 130/03., l'immobile ricade in zona Zona B2 - Zone residenziali di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 7.3 ZONE "B" - ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO.

Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentano valori storicoambientali

da salvaguardare, ne l'esigenza di una radicale trasformazione urbanistica ed edilizia.

In queste zone sono considerate le seguenti destinazioni:

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, RE6, RE7, RE8, RE9, RE10, RE11.

In queste zone il P.R.G. si attua prevalentemente per intervento diretto.

In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore;

in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre naturali.

In tutte le zone residenziali di completamento ricadenti all'interno della frazione di Osteria del Piano, si

prescrive che l'altezza massima consentita (H) sia pari a 7.50ml..

Le zone B si suddividono in:

- zone residenziali di completamento edificate e da edificare B1 residui di lottizzazioni già convenzionate in

cui sono possibili gli interventi nel rispetto degli indici di zona; per i lotti da edificare interventi di nuova

costruzione sempre nel rispetto degli indici di zona;

- zone residenziali di completamento edificate e da edificare B2 nelle quali non esiste nessuna lottizzazione

approvata ma che sono andate formandosi nel tempo, in cui sono possibili per gli edifici esistenti interventi

di ampliamento nel rispetto degli indici di zona, di ristrutturazione edilizia, di consolidamento strutturale, di

adeguamento igienico-tecnologico; per i lotti da edificare interventi di nuova costruzione nel rispetto degli

indici di zona;

- Regolatore.nelle zone B3 di conservazione volumetrica sono ammessi unicamente interventi di manutenzione

ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con

ricostruzione, senza aumento di volume; al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e

distributivi, nonché per finalità antisismiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità "una tantum" di ampliamento massimo di 30mq. della superficie utile esistente. La Superficie

Utile

Lorda degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 250mq..

- zone residenziali di completamento B4 soggette a ristrutturazione urbanistica, in cui sono possibili interventi

di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione secondo i parametri indicati comparto

per comparto.

Art.7.4 NORME COMPORTAMENTALI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Nelle aree urbanizzate le nuove costruzioni singole devono adeguarsi al tessuto edilizio circostante, per quanto riguarda le altezze, le tipologie edilizie, gli assi di orientamento e gli allineamenti. Volume e composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa (in luoghi caratterizzati dalla prevalenza di superfici e piani orizzontali si eviteranno forme a sviluppo prevalentemente verticale, in luoghi orograficamente "mossi", sono da escludere corpi di fabbrica monolitici, con ampie superfici continue, a favore di soluzioni che prevedono volumi articolati, gradonati etc.). Salvo situazioni particolari, oggetto di progettazione comprensiva di previsioni planovolumetriche, sono in genere da escludersi le coperture piane. Dovrà essere valutata con estrema attenzione da parte della C.E.C. l'opportunità dell'impiego di materiali diversi in ambiti ristretti (più materiali o colori usati nella stessa facciata o nella stessa porzione di fabbricato) come pure l'uso di lasciare singoli elementi di cemento a vista (ad esempio travi, cordoli, cornicioni). Va preferita l'adozione di forme architettoniche e materiali tipici della zona per quanto riguarda le murature, i serramenti, gli infissi, i colori ed i tipi di intonaci e paramenti esterni. Nei terreni in pendenza è importante minimizzare gli scavi ed i riporti. La pubblicità

commerciale dovrà essere vietata nei luoghi e sui manufatti tutelati e limitata nel loro immediato intorno. Parte integrante di ogni progetto edilizio deve essere sia il rilevamento puntuale della vegetazione esistente sia la previsione dettagliata delle sistemazioni degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde che dovrà comunque essere sempre presente secondo quantità adeguate alle aree di pertinenza. Come principali criteri ispiratori di queste sistemazioni del verde privato di pertinenza degli edifici si possono indicare le seguenti norme: - nei parchi e giardini privati dovranno essere limitati tutti gli interventi che comportano una eccessiva impermeabilizzazione del suolo (in genere nelle superfici libere di pertinenza non dovrebbe essere superato un indice di impermeabilizzazione pari al 50%); - dovranno essere preferite le recinzioni integrate da siepi vive; - nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 metri quadrati di superficie del lotto non coperta (sarebbe opportuno aggiungere anche delle specie arbustive nella misura di due gruppi ogni 150 metri di superficie di lotto non coperta). - Le essenze arboree ed arbustive dovranno essere scelte tra le specie autoctone tradizionali per almeno l'80%; - Dovrà essere perseguita la progressiva sostituzione delle conifere e delle latifoglie esotiche esistenti, quando queste siano prevalenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) nell'abitazione al piano secondo parziale demolizione della parete divisoria tra il vano sala pranzo ed il cucinino, a formare un unico ambiente; 2) nella soffitta al piano terzo (sottotetto) realizzazione di una parete divisoria in laterizio, a formare un corridoio che attualmente risulta esterno al locale soffitta pur restando di proprietà esclusiva. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: "Accertamento di conformità urbanistico edilizia per opere soggette a C.I.L.A." ai sensi dell'art.6-bis comma 5, 1° capoverso, del D.p.r. 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. in sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg.



Sono state rilevate le seguenti difformità: Come risulta dalle planimetrie catastali (primo accatastamento prot. 33 e 34 del 29/01/1971) in fase di realizzazione dell'edificio sono state eseguite modifiche al piano sottotetto (scala di accesso, maggiori altezze interne). (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 - Legge Regione Marche n. 17/2015)

L'immobile risulta **conforme**.

Le modifiche risultano legittimate ai sensi dell'art. 34-bis (tolleranze costruttive) e art. 9-bis commi 1 e 2 Legge Regione Marche n. 17/2015 .

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terzo (sottotetto) all'interno del locale soffitta

installazione di sanitari (lavabo, w.c. e doccia) . (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Decreto Ministeriale 5 Luglio 1975)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Smontaggio sanitari: €500,00

Non verificata altezza minima ml. 2,40 prescritta per i servizi igienici



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.L. n. 78/2010 convertito in Legge n. 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

Le planimetrie catastali sono da considerare conformi allo stato di fatto in cui si trova l'immobile, in quanto la modifica interne riscontrata risulta essere non rilevante e tale da influire sul calcolo della rendita catastale ed a dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale, ai sensi della vigente normativa.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PERGOLA VIA GUIDO D'AREZZO 11, FRAZIONE PERGOLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PERGOLA Via Guido d'Arezzo 11, frazione Pergola, della superficie commerciale di **128,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato bifamiliare residenziale costituito da appartamento al piano secondo con annessi accessori al piano terra e terzo (sottotetto). Vi si accede dalla pubblica via tramite la corte circostante l'edificio ed il vano scala, entrambi in comune con altra unità immobiliare, ed è composto da ingresso, sala pranzo con ancolo cottura, soggiorno, disimpegno, bagno, n. 2 camera letto; al piano sono presenti n. 3 balconi. Annessi al piano terra è presente un locale cantina, mentre al piano terzo (sottotetto) è presente un locale soffitta con corridoio di accesso in proprietà esclusiva. Le finiture interne sono costituite da portone di legno, pavimento in marmo ed in ceramica monocottura nell'angolo cottura e bagno, porte interne in legno tamburato, finestre in legno Douglas e vetro singolo con esternamente avvolgibili in plastica. Sono presenti gli impianti idrico sanitario, elettrico, riscaldamento autonomo a metano (la caldaia è posta esternamente nel balcone). La proprietà risulta essere in discreto stato di conservazione e manutenzione; nell'anno 2022 è stato realizzato un intervento di manutenzione alle facciate esterne (tinteggiatura facciate, sostituzione ringhiere balconi e avvolgibili infissi esterni).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno --, scala --, ha un'altezza interna di ml. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 262 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: Via Guido d'Arezzo 11, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/01/2022 Pratica n. PS0000187 in atti dal 04/01/2022 RET. DOCFA PROT. 88263 DEL 28/11/19 (n. 187.1/2022) Coerenze: PROP. ANANUTA-CAUTIS, PARTI COMUNI, VIA GUIDO D'AREZZO PLANIMETRIA PROT. PS0000187 DEL 03/01/2022


L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI





asilo nido	buono	
centro sportivo	ottimo	
farmacie	ottimo	
municipio	ottimo	
musei	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	ottimo	
ospedale	eccellente	
supermercato	buono	
scuola elementare	ottimo	
scuola media inferiore	ottimo	
scuola media superiore	ottimo	

verde attrezzato ottimo 
 teatro ottimo 

COLLEGAMENTI







superstrada distante 30 Km. nella media 
 autostrada distante 40 Km. nella media 
 ferrovia distante 45 Km. al di sotto della media 
 aeroporto distante 70 Km. scarso 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:





esposizione: buono 
 panoramicità: nella media 
 livello di piano: buono 
 stato di manutenzione: nella media 
 luminosità: buono 
 qualità degli impianti: nella media 
 qualità dei servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. avvolgibili in plastica installati anno 2022 nella media 
infissi interni: porte realizzati in legno tamburato al di sotto della media 
infissi interni: finestre realizzati in legno al di sotto della media 
pareti esterne: costruite in intonaco tinteggiato. al di sopra della media 
 Tinteggiatura esterna realizzata anno 2022
pavimentazione interna: realizzata in marmo. nella media 
 ceramica monocottura nell'angolo cottura e bagno
scaie: interna con rivestimento in marmo nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato. ringhiere al di sopra della media 
 sostituite nell'anno 2022
copertura: a falde costruita in travi prefabbricate e nella media 
 tavelloni in laterizio
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in nella media 
 opera con nervature parallele
strutture verticali: costruite in muratura nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[108,76 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 265737-2019 registrata in data 07/10/2019

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	14,00	x	30 %	=	4,20
Appartamento	107,00	x	100 %	=	107,00
Balconi	18,00	x	30 %	=	5,40
Soffitta	23,00	x	30 %	=	6,90
Soffitta con h < 1,50	32,00	x	15 %	=	4,80
Totale:	194,00				128,30

ACCESSORI:

box singolo, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 262 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: VIA GUIDO D` AREZZO 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PROP. ANANUTA-CAUTIS, PARTI COMUNI, VIA GUIDO D'AREZZO
PLANIMETRIA PROT. PS0088263 DEL 28/11/2019

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	27,00	x	50 %	=	13,50
Totale:	27,00				13,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/05/2021

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. di Pesaro - Trascr. del 31/05/2021 n. 5186 R.P.

Descrizione: F. 62 part. 262 sub. 5 (appartamento) e sub. 6 (garage)

Indirizzo: Via Guido d'Arezzo n. 11 - Pergola

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 43.000,00 pari a 318,52 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/12/2025

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. di Pesaro - Trascr. del 09/06/2021 al n. 5506

Descrizione: F. 81 part. 324 sub. 6 (appartamento) e sub. 7 (garage)

Indirizzo: Via N. Giovannoni n. 27 - Pergola

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 70.000,00 pari a 397,73 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/04/2021

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. di Pesaro - Trascr. del 03/05/2021 al n. 4215

Descrizione: F. 81 part. 342 sub. 6 (abitazione) e sub. 7 (magazzino)

Indirizzo: Via L. Nicoletti n. 22 - Pergola

Superfici principali e secondarie: 147

Superfici accessorie: 22

Prezzo: 52.060,00 pari a 308,05 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	43.000,00	52.060,00
Consistenza	141,80	135,00	169,00
Data [mesi]	0	56,00	57,00
Prezzo unitario	-	318,52	308,05

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	35,83	43,38
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	308,05	308,05

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Prezzo		43.000,00	52.060,00
Data [mesi]		2.006,67	2.472,85
Prezzo unitario		2.094,72	-8.378,89
Prezzo corretto		47.101,39	46.153,96

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **46.627,68**

Divergenza: 2,01% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	128,30	x	328,83	=	42.188,89
Valore superficie accessori:	13,50	x	328,83	=	4.439,20
					46.628,09

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 46.628,09
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 46.628,09

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto viene utilizzato il procedimento di stima comparativa MCA in base agli Standard Internazionale di Valutazione.

La consistenza in superficie dell'immobile e dei relativi annessi, che fungerà da base per la valutazione, è stata desunta dalle planimetrie catastali, integrate con le opportune rilevazioni metriche effettuate in loco.

Sono stati reperiti c/o l'Agenzia delle Entrate di Pesaro n. 2 atti di compravendita relativi a unità immobiliari residenziali ubicate in zone limitrofi ed aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari all'immobile oggetto di stima, e pertanto facenti parte dello stesso segmento di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Fano, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, osservatori del mercato immobiliare FIAIP

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	128,30	13,50	46.628,09	46.628,09
				46.628,09 €	46.628,09 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La proprietà in oggetto non risulta divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 44.128,09

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: €. 329,00

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 43.799,09

data 21/12/2025

il tecnico incaricato
Giovanni Corsini