



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 109/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
IL CONDOMINIO "L'IPPOCASTANO LOTTO1"

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
PINI LORENZO

CUSTODE:  
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**GEOM. BALDELLI WANDO**

CF:BLDWND81A21L273M  
con studio in PESARO (PU) VIALE DELLA VITTORIA 88  
telefono: 0721589081  
email: geom.baldelli@gmail.com  
PEC: wando.baldelli@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a PESARO VIA MONTE ROSA 11, frazione BORGO SANTA MARIA, della superficie commerciale di **122,25** mq per la quota di:

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

#### UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata in un complesso residenziale costituito da n.2 grandi fabbricati a schiera in via Monte Rosa n.11 nel Comune di Pesaro fraz. Borgo Santa Maria ed è costituita da un appartamento posto al piano primo oltre ad un box auto esclusivo al piano terra. Via Monte Rosa è una tranquilla strada con bassa intensità di traffico bene sviluppata ed asfaltata. La zona è prevalentemente residenziale caratterizzata da fabbricati simili a quello dell'unità immobiliare oggetto di stima. La zona risulta inoltre completamente urbanizzata ed è dotata di acqua, fognatura, energia elettrica, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti.

#### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CONSIDERAZIONI GENERALI

La costruzione del fabbricato risale all'anno 1980 e presenta una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento, muri divisorii interni con laterizi forati dello spessore di 10 cm, solaio di copertura piana in latero-cemento. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono prevalentemente in legno. L'aspetto architettonico del fabbricato è lineare a forma rettangolare, lo stato di conservazione e la manutenzione generale degli elementi di finitura esterni come le grondaie, gli scarichi, le facciate, gli infissi esterni e di tutto quello concernente il fabbricato è nel complesso mediocre. Da evidenziare che nell'anno 2000 il fabbricato è stato oggetto di provvisorie opere di consolidamento statico dovuto a gravi vizi e difetti costruttivi, progettuali, esecutivi e di sedime; tali opere, descritte ed illustrate nella documentazione allegata alla D.I.A. n.276 del 24-07-2000, sono provvisorie e saranno smontate una volta eseguiti i consolidamenti necessari oggetto di progetto particolareggiato successivo. Ai box auto vi si accede tramite passaggio comune carrabile da Via Monte Rosa. L'immobile (bene non strumentale), ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. 633/1972, non è soggetto ad IVA e non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità. I confini del lotto sono ben definiti su tutti lati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2.70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 386 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana P, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE ROSA n. 9 Scala A, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/2024 Pratica n. PS0006143 in atti dal 03/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6143.1/2024)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

#### **A.1** box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 386 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana P, zona censuaria 2, categoria

C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 52,01 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE ROSA n. 9 Scala A , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/02/2024 Pratica n. PS0006013 in atti dal 02/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6013.1/2024)

Si precisa che l'accesso al box auto tramite basculante, successivamente ai lavori di consolidamento strutturale dell'interno fabbricato avvenuti nell'anno 2000 mediante rinforzi in acciaio posti a vista sulla facciata dell'edificio, è interdetto ovvero non più usufruibile per la rimessa di automobile. Vedi foto allegata.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,25 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,50 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.000,00
Data della valutazione:	20/02/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo avvenuto il 15/01/2025 con l'ausilio del fabbro si è riscontrato, anche tramite interlocui con il vicino condomino, che la ditta proprietaria ha abbandonato l'immobile oggetto di pignoramento da parecchio tempo, presumibilmente trasferitasi all'estero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(vedi Allegato n.2 - Ispezione ipotecaria)

### 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 11/06/2008 a firma di NOTAIO PALADINI ai nn. 13256/4736 di repertorio, registrata il 20/06/2008 a PESARO ai nn. 9579/2223, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 228810,00.

Importo capitale: 152540,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

(vedi Allegato n.4 - Atti notarili)

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

pignoramento, stipulata il 12/07/2024 a firma di TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 1619 di repertorio, trascritta il 30/07/2024 a PESARO ai nn. 9625/6889, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 906,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 6.583,07</b>
Millesimi condominiali:	<b>156,136</b>
Ulteriori avvertenze:	
<b>(vedi Allegato n.9 - Documentazione condominiale)</b>	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**(vedi Allegato n.4 - Atti notarili e Allegato n.8 - Stato civile - estratti matrimonio)**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 11/06/2008), con atto stipulato il 11/06/2008 a firma di NOTAIO PALADINI ai nn. 13255/4735 di repertorio, trascritto il 20/06/2008 a PESARO ai nn. 9578/5397

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 11/06/2008), con atto stipulato il 11/06/2008 a firma di NOTAIO PALADINI ai nn. 13255/4735 di repertorio, trascritto il 20/06/2008 a PESARO ai nn. 9578/5397

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 23/03/1983 fino al 11/06/2008), con atto stipulato il 23/03/1983 a firma di NOTAIO ZACCARELLI ai nn. 229321 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 23/03/1983 fino al 11/06/2008), con atto stipulato il 23/03/1983 a firma di NOTAIO ZACCARELLI ai nn. 229321 di repertorio

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(Vedi Allegato n.6 - Documentazione Urbanistica)

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **176/1980** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO, presentata il 15/12/1979 con il n. 39699 di protocollo, rilasciata il 09/06/1980 con il n. 238 di protocollo, agibilità del 23/09/1982 con il n. 113 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **176/1980**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO, presentata il 08/09/1982 con il n. 32740 di protocollo, rilasciata il 10/09/1982 con il n. 308 di protocollo.

1a VARIANTE ALLA C.E. n.238/1980

D.I.A. N. **1098/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CONSOLIDAMENTO STATICO FABBRICATO, presentata il 18/07/2000 con il n. 37814 di protocollo, rilasciata il 24/07/2000 con il n. 276 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C.75/2021, l'immobile ricade in zona B3 R2 - RESIDENZIALE . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art:2.2.3.1

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne ovvero la presenza di un camino nel soggiorno e la presenza di un tramezzo divisorio tra il vano cucina e soggiorno (vedi allegato n.7 - piantina difformità) (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità rilevate potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica edilizia in Sanatoria per modifiche interne

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

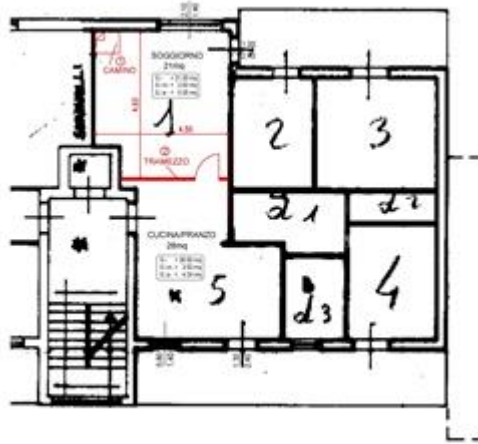
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di CILA in Sanatoria per modifiche interne: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Durante l'accesso agli atti presso il Comune di Pesaro, relativamente alla C.E. n.308/1982 (1a variante) risulta mancante la "tavola grafica 3" di progetto relativa alle piante fabbricato; è stato trovato un post-it, di cui si allega foto, in cui è riportata la dicitura "La Tav3 presa dall'Ing. Ferri". Il Comune di Pesaro non ha saputo fornire indicazioni in merito e l'Ing. Ferri risulta irreperibile. Pertanto il sottoscritto CTU è obbligato ad utilizzare come stato legittimante la "tavola grafica 3"

relativa alla C.E. n.238/1980 e la planimetria catastale prot.59 del 03/01/1986.



*Piantina difformità edilizie*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di un camino nel soggiorno e la presenza di un tramezzo divisorio tra il vano cucina e soggiorno

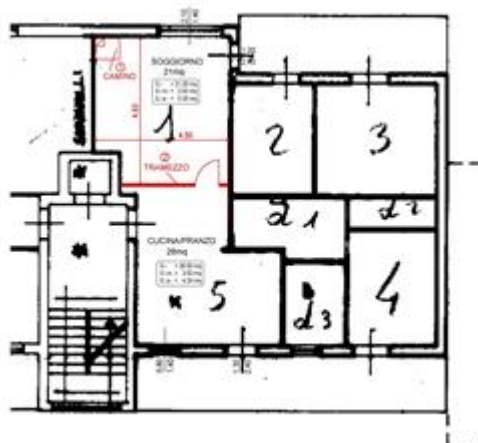
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA presso il Catasto di Pesaro per aggiornamento planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA di variazione catastale: € .600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni



*Difformità catastali*

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Non verificabile in quanto utenze non attive e documentazione relativa non presente agli atti

BENI IN PESARO VIA MONTE ROSA 11, FRAZIONE BORGO SANTA MARIA

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PESARO VIA MONTE ROSA 11, frazione BORGO SANTA MARIA, della superficie commerciale di **122,25** mq per la quota di:

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

#### UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata in un complesso residenziale costituito da n.2 grandi fabbricati a schiera in via Monte Rosa n.11 nel Comune di Pesaro fraz. Borgo Santa Maria ed è costituita da un appartamento posto al piano primo oltre ad un box auto esclusivo al piano terra. Via Monte Rosa è una tranquilla strada con bassa intensità di traffico bene sviluppata ed asfaltata. La zona è prevalentemente residenziale caratterizzata da fabbricati simili a quello dell'unità immobiliare oggetto di stima. La zona risulta inoltre completamente urbanizzata ed è dotata di acqua, fognatura, energia elettrica, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti.

#### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CONSIDERAZIONI GENERALI

La costruzione del fabbricato risale all'anno 1980 e presenta una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento, muri divisorii interni con laterizi forati dello spessore di 10 cm, solaio di copertura piana in latero-cemento. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono prevalentemente in legno. L'aspetto architettonico del fabbricato è lineare a forma rettangolare, lo stato di conservazione e la manutenzione generale degli elementi di finitura esterni come le grondaie, gli scarichi, le facciate, gli infissi esterni e di tutto quello concernente il fabbricato è nel complesso mediocre. Da evidenziare che nell'anno 2000 il fabbricato è stato oggetto di provvisorie opere di consolidamento statico dovuto a gravi vizi e difetti costruttivi, progettuali, esecutivi e di sedime; tali opere, descritte ed illustrate nella documentazione allegata alla D.I.A. n.276 del 24-07-2000, sono provvisorie e saranno smontate una volta eseguiti i consolidamenti necessari oggetto di progetto particolareggiato successivo. Ai box auto vi si accede tramite passaggio comune carrabile da Via Monte Rosa. L'immobile (bene non strumentale), ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. 633/1972, non è soggetto ad IVA e non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità. I confini del lotto sono ben definiti su tutti lati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2.70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 386 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana P, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE

ROSA n. 9 Scala A, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/2024 Pratica n. PS0006143 in atti dal 03/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6143.1/2024)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.



*Appartamento oggetto di stima*



*Box auto oggetto di stima*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*Foto aerea della zona*



*Foto del fabbricato*

#### SERVIZI

- supermercato
- scuola elementare
- centro sportivo
- campo da calcio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- spazi verde



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 MT	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

Accertata la completezza della documentazione (ex art. 567 C.P.C.), il giorno 15/01/2025 alle ore 10.00 insieme al Custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie e con l'ausilio del fabbro, mi recavo presso l'immobile oggetto della presente perizia ove ispezionavo quindi lo stesso ed il sito circostante, controllando la corrispondenza urbanistica e catastale, documentandolo anche con le fotografie che allego (vedi Allegato n°3). Riservandomi poi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 11.00 dichiaravo chiuse le operazioni peritali redigendo apposito verbale (vedi Allegato n°1).

**DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEL BENE IMMOBILE**

Il bene immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento ed un box auto posti rispettivamente al piano primo e terra di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Pesaro (fraz. Borgo Santa Maria) in Via Monte Rosa n.11; gli immobili sono censiti rispettivamente al F.4 sez.P Mapp.386 sub.2-1 e raffigurati nelle planimetrie catastali agli atti del N.C.E.U. di Pesaro con prot.59 del 03/01/1986 e prot.868 del 12/02/198. L'appartamento è costituito, così come riportato nella documentazione catastale e urbanistica, da un vano cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, un corridoio e due balconi ed ha un'altezza interna di ml 2.70; internamente presenta pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, tramezzi in laterizio intonaci e tinteggiati, porte ed infissi in legno. Attualmente l'unità abitativa è dotata di impianto elettrico, impianto termico con caldaia autonoma standard a gas e radiatori in ghisa, impianto di scarico fognante regolarmente allacciato a pubblica fognatura ed impianto idrico-sanitario; non è stato possibile verificarne le funzionalità in quanto le utenze risultano staccate.

Tutt'intorno al fabbricato si trovano spazi in comune con le altre u.i. ovvero camminamenti, verde e spazi di manovra. Il lotto del fabbricato è ben delimitato da muretti di confine e ringhiere metalliche. Durante i rilievi di rito sono state trovate alcune difformità edilizie rispetto ai titoli edilizi legittimanti (si è ritenuto opportuno utilizzare la planimetria catastale prot.59 del 03/01/1986 per legittimare l'abitazione in quanto la tavola grafica relativa all'ultima C.E. n.308 del 1982 risulta mancante ovvero prelevata dall'Ing. Ferri e mai restituita al Comune di Pesaro - vedi post-it nella documentazione urbanistica nell'allegato n.6). Le difformità rilevate riguardano modifiche interne ovvero la presenza di una camino nel soggiorno e la presenza di un tramezzo divisorio tra il vano cucina e soggiorno; le difformità sono illustrate graficamente nell'allegato n.7 e descritte al paragrafo '8.1' della presente perizia. Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti in quanto non esistono le relative dichiarazioni di conformità.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

realizzato in ferro

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in  
plastica

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

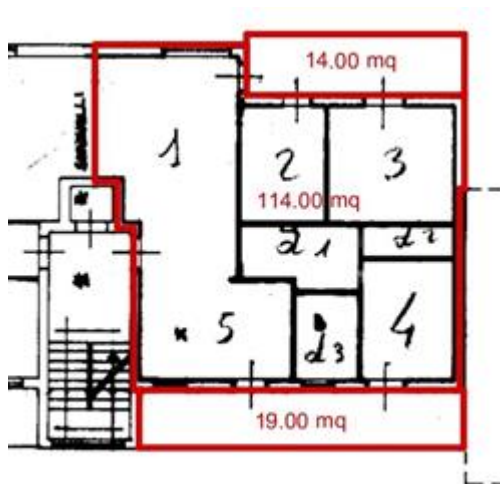
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

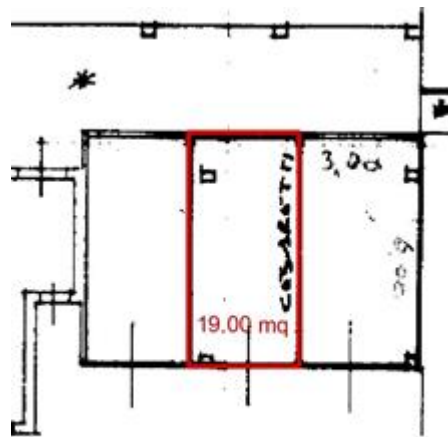
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	114,00	x	100 %	=	114,00
Balcone 1	19,00	x	25 %	=	4,75
Balcone 2	14,00	x	25 %	=	3,50
<b>Totale:</b>	<b>147,00</b>				<b>122,25</b>



Piantina appartamento



Piantina box auto

## ACCESSORI:

### box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 386 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana P, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 52,01 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE ROSA n. 9 Scala A , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/02/2024 Pratica n. PS0006013 in atti dal 02/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6013.1/2024)

Si precisa che l'accesso al box auto tramite basculante, successivamente ai lavori di consolidamento strutturale dell'interno fabbricato avvenuti nell'anno 2000 mediante rinforzi in acciaio posti a vista sulla facciata dell'edificio, è interdetto ovvero non più usufruibile per la rimessa di automobile. Vedi foto allegata.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	19,00	x	50 %	=	9,50
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>9,50</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/02/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/117002567>

Descrizione: Trilocale via Monte Bianco 4, Borgo Santa Maria, Pesaro

Indirizzo: via Monte Bianco 4, Borgo Santa Maria, Pesaro

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.056,91 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/02/2025

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/31341503/>

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Monte Rosa, Borgo Santa Maria

Superfici principali e secondarie: 131

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.106,87 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

<https://www.requot.com/valori-omi/Pesaro/E6.html> (18/02/2025)

Domanda: Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 860,00

Valore massimo: 1.150,00

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/marche/pesaro-urbino-provincia/pesaro/chiusa-di-ginestreto--borgo-s-maria--villa-ceccolini/16694/> (18/02/2025)

Domanda: Abitazioni in stabili di 2° fascia - Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo: 714,00

Valore massimo: 1.044,00

FiAiP - Federazione italiana agenti immobiliari professionisti (02/02/2024)

Domanda: Abitazioni Zona 24 - Borgo Santa Maria - normale stato abitabile

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene sarà utilizzata la metodologia denominata "procedimento diretto o sintetico": questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. I prezzi di riferimento, si riferiscono a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione verificati in tempi prossimi alla data della presente stima. Le fonti utilizzate provengono da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto presso le Agenzie Immobiliari locali oltre ad indicazioni dell'Osservatorio Immobiliare FiAiP 2024 e di annunci online di beni analoghi a quello oggetto di stima. Il parametro utilizzato è la Superficie Utile Lorda. Il valore commerciale di immobili simili per tipologia e caratteristiche nonché ubicazione, considerando uno stato manutentivo generale "scarso", oscilla tra € 850,00 e € 1.110,00 al mq di commerciale. Nel caso specifico, tenuto conto della tipologia dell'immobile, del suo stato di conservazione, l'ubicazione, l'appetibilità e la commerciabilità, il giusto valore di mercato attribuibile all'immobile della presente perizia è pari ad € 1.000,00/mq di sup. commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	122,25	x	1.000,00	=	<b>122.250,00</b>
Valore superficie accessori:	9,50	x	1.000,00	=	<b>9.500,00</b>
					<b>131.750,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 131.750,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 131.750,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO-URBINO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di PESARO, agenzie: PESARO, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, borsinoimmobiliare.it, Requot

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	122,25	9,50	131.750,00	131.750,00
				<b>131.750,00 €</b>	<b>131.750,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.150,00**

**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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 6.357,50**

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

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

Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 6.583,07**

Riduzione per arrotondamento: **€. 209,43**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.000,00**

data 20/02/2025

il tecnico incaricato  
GEOM. BALDELLI WANDO