



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Riccardo Franca

CF:FRNR63P04G479G

con studio in PESARO (PU) V. FLAMINIA 25/2

telefono: 0721 406567

email: info@studiofranca.net

PEC: riccardo.franca@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PERGOLA Località Valrea 11, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento facente parte di un fabbricato disposto su tre piani di cui uno seminterrato e due fuori terra, composto da 2 appartamenti, un agriturismo e altre unità. La palazzina è in zona agricola ristrutturata nel 2012

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 14 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 152,35 Euro, indirizzo catastale: Località Valrea n 11, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B **Fabbr per funz produt connesse alle att agricole** a PERGOLA Località Valrea 11, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di unità immobiliare a destinazione agriturismo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 14 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 854,80 Euro, indirizzo catastale: Località Valrea n 11, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.

C **Rimessa attrezzi con terreno e accessori** a PERGOLA Località Valrea 11, della superficie commerciale di **512,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto di terreno con accessori agricoli

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 312 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 480,40 Euro, indirizzo catastale: Località Valrea snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	683,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.025,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.000,00
Data della valutazione:	18/02/2025

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 23/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1083 di repertorio, trascritta il 24/06/2024 a Pesaro ai nn. 7799/5581, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Pergola Fg 50 Part 14 Sub 14 - Part 14 Sub 19 - Part 312 Sub 1

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 denuncia di successione (dal 06/12/2013), con atto stipulato il 21/04/2013 a firma di UU ai nn. 8542.3/2013 di repertorio, registrato il 07/11/2013 a Fano ai nn. 9990/1545, trascritto il 06/12/2013 a Fano ai nn. PS0131502

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 09/01/2015), con atto stipulato il 18/12/2014 a firma di PU Olivadese Alessia ai nn. 2762 di repertorio, trascritto il 09/01/2015 a Pesaro ai nn. 110.2/2015

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 27/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA RIMESSA ATTREZZI, presentata il 29/09/2009 con il n. 2009/8309 di protocollo, rilasciata il 11/03/2010 con il n. 2009/234 di protocollo, agibilità del 17/10/2012 con il n. 693/12819 di protocollo.

Agibilità richiesta ma non ancora rilasciata

Concessione edilizia in sanatoria **N. 345**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione della parte nuova del fabbricato colonico eseguita durante la costruzione del medesimo nonché l'ampliamento e trasformazione di alcune finestre poste sul lato sud del fabbricato, presentata il 02/04/1986 con il n. 3463 di protocollo, rilasciata il 28/06/2003 con il n. 2194 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 155**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI UN'ABITAZIONE E DI UN ACCESSORIO AD USO AGRITURISMO, presentata il 11/07/2009 con il n. 2009/6133 di protocollo, rilasciata il 15/09/2009 con il n. 2009/168 di protocollo, agibilità del 13/10/2012 con il n. 12642 di protocollo.

PRATICA SUAP n 09/771/PR

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA AI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI UN'ABITAZIONE E DI UN ACCESSORIO AD USO AGRITURISMO DI CUI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N 155 DEL 14/09/2009, presentata il 06/04/2012 con il n. 2012/4490 di protocollo, rilasciata il 07/07/2012 con il n. 2012/76 di protocollo.

PRATICA SUAP n 12/058/PR/ED

SCIA **N. 60**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI OPERE DI FINITURA INTERNA DI CUI ALL'ART. 15 DEL D.P.R. 380/01, presentata il 02/12/2019 con il n. 2019/20580 di protocollo, agibilità del 26/01/2020

Autorizzazione **N. 68/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un muretto con soprastante rete metallica plastificata per recinzione di appezzamento di terreno dove sarà realizzata una vasca a cielo aperto, completamente interrata, presentata il 29/09/1989, rilasciata il 26/03/1990 con il n. 9466/89 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona E - Tav 5.2-V

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Destinazione d'uso difforme e altezza del PS1

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria art 36 più ripristino quota pavimentazione per riportare l'altezza del PS1 a m 2,70

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria e opere di ripristino altezza PS1 a m 2.70: €.25.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg 50 mapp 14 sub 14

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezze difformi con aumento di volume, modifiche prospettiche ed interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria art 36 bis

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria e oneri: €.7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a fg 50 mapp 312 sub 1

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di manto di copertura

Le difformità sono regolarizzabili mediante: posa di manto di copertura a coppi

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

Costi di regolarizzazione:

- ponteggi perimetrali e manto di coppi: €.15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a fg 50mapp 312 sub 1 - Capanno attrezzi

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancate opere interne al piano primo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a fg 50 mapp 14 sub 19

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: quote errate e mancanza di tramezzatura e infisso portone

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale - Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa : €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a fg 50 mapp 312 sub 1 Capanno attrezzi

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna al piano primo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale - Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a fg 50 mapp 14 sub 19

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato aggiornamento dell'Elaborato Planimetrico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Elaborato Planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:

- Elaborato Planimetrico: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15gg

Questa situazione è riferita solamente a Fg 50 particella 14 sub 19.

Mancata variazione dell'Elaborato Planimetrico al momento della creazione del Sub 19 in sostituzione dei sub 16 e 17

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PERGOLA LOCALITÀ VALREA 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PERGOLA Località Valrea 11, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento facente parte di un fabbricato disposto su tre piani di cui uno seminterrato e due fuori terra, composto da 2 appartamenti, un agriturismo e altre unità. La palazzina è in zona agricola ristrutturata nel 2012

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 14 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 152,35 Euro, indirizzo catastale: Località Valrea n 11, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pergola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto sul retro dello stabile con accesso indipendente. L'unità è composta da un piano sottostrada con soggiorno-pranzo un bagno ed un ripostiglio, attraverso una scala a giorno si accede al piano terra dove è posta la zona notte formata da due camere e un bagno. Il piano giorno sottostrada con altezza di m 2,65 ha pavimento in ceramica bicottura, solaio con travi in legno a vista, una cucina in muratura, un camino ad angolo e una scala a giorno in legno di collegamento al reparto notte soprastante. Il piano terra con altezza di m 3.00 ha pavimenti in laminato tipo legno. Le porte sono in legno tamburate impiallacciate legno, infissi in legno con vetro camera e impianto di termosifoni in ghisa con caldaia nel camino a legna. L'appartamento non ha un accesso diretto alla strada ma sulla corte della particella 312 sub 1

L'unità abitativa risulta come da accatastamento del 2012 ma non ci sono pratiche edilizie a riguardo che ne legittimano lo stato dei luoghi, da verifica della pratica di Condono con allegate le planimetrie catastali del 1988 sub 2 risulta che il PT era designato come civile abitazione mentre il PS1 aveva destinazione magazzino. Occorre pertanto procedere con una pratica di sanatoria art 36 con oblazione di circa 8.000,00€, si dovrà inoltre eseguire opere edili per ripristinare l'altezza del vano PS1 a m 2,70

Il portone d'ingresso si affaccia su altra particella il mappale 312 sub 1 pertanto l'unità non ha un accesso diretto alla strada ma deve passare su una stradella interna fino al cancello carrabile dell'altro immobile

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in legno. con vetrocamera	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> Persiane realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> Porte realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica e laminato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> 2 ante realizzato in legno massello	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in Perte intonaco tinteggiato, parte muratura facciavista	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> PS1-PT con rivestimento in legno	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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	105,00	x	100 %	=	105,00
Totale:	105,00				105,00

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: 20/01/2025

Fonte di informazione: OMI

Superfici principali e secondarie: 380

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 736,84 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 252.000,00 pari a 663,16 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (01/09/2024)

Valore minimo: 580,00

Valore massimo: 760,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadro di superficie commerciale equivalente, allo scopo di determinare tale valore, il sottoscritto ha svolto una indagine conoscitiva dei valori di compravendita praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare. Si sono inoltre tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima dal punto di vista strutturale e di manutenzione del bene. Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,00 x 650,00 = **68.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.250,00**

BENI IN PERGOLA LOCALITÀ VALREA 11

FABBR PER FUNZ PRODUT CONNESSE ALLE ATT
AGRICOLE

DI CUI AL PUNTO B

Fabbr per funz produt connesse alle att agricole a PERGOLA Località Valrea 11, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Porzione di unità immobiliare a destinazione agriturismo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 14 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 854,80 Euro, indirizzo catastale: Località Valrea n 11, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pergola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il subalterno 19 non è un'unità immobiliare autonoma ma è una porzione di vani facenti parte del sub 12 con destinazione agriturismo. Il piano primo sottostrada è composto da un wc, un antibagno, un bagno e un ripostiglio sottoscala; il piano terra da un disimpegno arrivo scala, una porzione di camera e un bagno; il piano primo è incompiuto e risulta solo come sottotetto. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno, infissi in legno con vetro termico, il pavimento della camera è in laminato tipo legno.

Tutti questi vani oggi fanno parte dell'unità sub 12 adibita ad agriturismo pertanto tutti gli impianti; elettrico idrico e termico non sono autonomi ma collegati a tale unità.

Il sub 19 non ha caratteristiche di unità autonoma e quindi non vendibile, per renderlo tale occorre fare una fusione del sub 19 con il 14 creando un'unità unica. Per procedere con la fusione necessita presentare una pratica edilizia ed eseguire opere edilizie tra le quali una parete di divisione cielo terra tra le unità sub 12 e 19 nel rispetto nella normativa e l'apertura di collegamenti con il sub 14 ad ogni piano mediante demolizione di pareti in cartongesso. Si dovrà inoltre procedere con il distacco degli impianti idrico-termico-sanitario ed elettrico ora collegate al sub 12 e unirli al sub 14. Tale fusione implica il cambio d'uso del sub 19 da agriturismo a civile abitazione e una variazione catastale.

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
-------------	-------------	--------	-------------

Vani	66,00	x	100 %	=	66,00
Totale:	66,00				66,00

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: 20/01/2025

Superfici principali e secondarie: 380

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 736,84 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 252.000,00 pari a 663,16 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (01/10/2024)

Valore minimo: 580,00

Valore massimo: 760,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadro di superficie commerciale equivalente, allo scopo di determinare tale valore, il sottoscritto ha svolto una indagine conoscitiva dei valori di compravendita praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare. Si sono inoltre tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima dal punto di vista strutturale e di manutenzione del bene. Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,00 x 650,00 = **42.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Fusione del sub 19 al sub 14 con distacco dal sub 12 mediante: Pratica edilizia, opere edili e modifica impianti	-30.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **12.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **12.900,00**

BENI IN PERGOLA LOCALITÀ VALREA 11

RIMESSA ATTREZZI CON TERRENO E ACCESSORI

DI CUI AL PUNTO C

Rimessa attrezzi con terreno e accessori a PERGOLA Località Valrea 11, della superficie commerciale di **512,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Lotto di terreno con accessori agricoli

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 312 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 480,40 Euro, indirizzo catastale: Località Valrea snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pergola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno di circa 7.000 mq con all'interno un capanno per rimessa attrezzi, un pollaio, un forno e una vasca raccolta acqua

L'appezzamento ha accesso direttamente alla strada mediante cancello carrabile. Il lotto è parzialmente recintato con rete metallica

La vasca di raccolta acqua è interrata con muretti perimetrali e recinzione soprastante

Il forno è una vecchia struttura sopra il quale è stata costruita abusivamente una tettoia in ferro con copertura in fibrocemento o amianto, da demolire

Il pollaio ha struttura parte in metallo e parte in muratura il tutto con copertura in pannelli sandwich, tale manufatto ha struttura molto recente ed è inserito nell'accatastamento del 2012 ma non ci sono pratiche edilizie o elementi probanti antecedenti il 1967 che lo legittimano, anche la verifica delle ortofoto IGM del 1988 non danno certezze. Pertanto tale struttura non viene presa in considerazione nella stima.

La rimessa attrezzi ha struttura in ferro con pareti di tamponamento in muratura, copertura a capanna in pannelli sandwich con montati pannelli fotovoltaici su una falda (nelle prescrizioni del PdC c'è l'obbligo della posa di un manto di coppi di vecchia fattura, opera non eseguita), all'interno la rimessa doveva essere un unico vano ma presenta una parete centrale in muratura, con blocco sismico da cm 30 di altezza variabile di circa 3,00 m, che suddivide il fabbricato in due ambienti di cui uno lasciato allo stato grezzo privo di pavimento ed intonaco e munito di 2 porte pedonali (di cui una non presente in progetto) e l'altro intonacato, con pavimento in cemento ed ha un portone carrabile. L'altezza interna è all'imposta 4,20 e al colmo 5,60 maggiore di quella concessionata. I vizi presenti dovranno essere sanati con l'art 36bis come difformità parziali. L'unità è munita di impianto elettrico.

Nel lotto di terreno ci sono altri manufatti non legittimati e pertanto da smantellare e non oggetto di stima

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
Rimessa attrezzi	150,00	x	100 %	=	150,00
Forno	5,00	x	50 %	=	2,50
terreno	7.000,00	x	5 %	=	350,00
Vasca	50,00	x	20 %	=	10,00
Totale:	7.205,00				512,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (01/10/2024)

Valore minimo: 130,00

Valore massimo: 195,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadro di superficie commerciale equivalente, allo scopo di determinare tale valore, il sottoscritto ha svolto una indagine conoscitiva dei valori di compravendita praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare. Si sono inoltre tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima dal punto di vista strutturale e di manutenzione del bene. Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 512,50 x 150,00 = **76.875,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Rimozione di tutte le strutture: capanni, tettoie, elementi non regolari e non regolarizzabili	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.875,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.875,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadro di superficie commerciale equivalente, allo scopo di determinare tale valore, il sottoscritto ha svolto una indagine conoscitiva dei valori di compravendita praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare. Si sono inoltre tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima dal punto di vista strutturale e di manutenzione del bene. Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Immobile in vendita a fianco

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	105,00	0,00	68.250,00	68.250,00
B	Fabbr per funz produt connesse alle att agricole	66,00	0,00	12.900,00	12.900,00
C	Rimessa attrezzi con terreno e accessori	512,50	0,00	66.875,00	66.875,00
				148.025,00 €	148.025,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Attualmente le unità immobiliari risultano essere 3 ma non possono essere vendute separatamente poichè:

- il sub 14 della particella 14 ha portone di accesso direttamente sulla particella 312 sub 1 e non su pubblica via, inoltre tutti gli impianti e servizi come scarichi ecc. sono posti sempre su tale particella

- il sub 19 della particella 14 non è una unità indipendente ma porzione del sub 12 con destinazione ad agriturismo, pertanto dovrà essere separata da tale unità e collegata al sub 14 per creare un nuovo immobile indipendente a destinazione civile abitazione

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 51.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.025,00**

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:	€. 25,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.000,00

data 18/02/2025

il tecnico incaricato
Riccardo Franca