

■ **Data della valutazione**

giovedì 11/05/2023

■ **Data del rapporto**

giovedì 11/05/2023

Perizia di stima

■ **Numero della pratica**

A50/2022

■ **Richiedente valutazione**

Tribunale di Pesaro

■ **Valutatore**

Geom. Stefano Brunori

■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

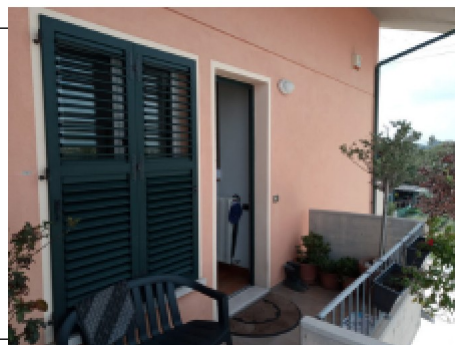
■ **Oggetto**

Esecuzione immobiliare n. 56/2022 -

Appartamento al piano primo e secondo sottotetto - Via Sirolo n.3/a - 61032 - Fano

■ **Valore**

44.710,00 € Diconsi Euro quarantaquattromilasettecentodieci



COMPENDIO IMMOBILIARE**■ Lotto 01 - Lotto 1**

1	Appartamento - 1 vano (monocale o monovano) Via SIROLO, 3/a - 61032 - FANO	
Classificazione	Appartamento - 1 vano (monocale o monovano)	
Comune	FANO	
Indirizzo	Via Sirolo, 3/a	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 53 Part. 341 Sub. 6	
Superficie (m²)	59,46	
Valore unitario (€/m²)	751,93	
Valore di mercato (€)	44.710,00	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 1 vano (monocale o monovano), sito in Via SIROLO, 3/a - FANO (PU), MARCHE, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 1 vano (monocale o monovano) Via SIROLO, 3/a - 61032 - FANO (PU)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 11/05/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di FANO Comune Catastale di FANO

Catasto Fabbricati

Fg. 53 Part. 341 Sub. 6 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 3, 3 vani, Rendita 178,18 €

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti



mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiamo prezzi e quindi valori diversi.
La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

QUESITO PER PERIZIA INFORMATICA

Il giudice dell'esecuzione immobiliare

FORMULA

di seguito il quesito a cui il CTU dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

" esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile



dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e lo della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 e.o.e. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il



compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la click list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

AVVERTE

il CTU che il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

AVVISA

Il CTU che, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

CONCEDE

al CTU giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita

DISPONE

Che copia della relazione, epurata dei dati sensibili, venga inviata per posta elettronica, unitamente ai rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile al seguente indirizzo mail: procedure.pesaro@astalegale.net;

ASSEGNA

al CTU un fondo spese pari ad € 1.000,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto, avvertendo le parti che in mancanza di versamento si procederà ai sensi dell'art 630 cpc;

AUTORIZZA

Il CTU - ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge

31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Lorenzo Pini

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	[REDACTED] Tribunale di Pesaro
Valutatore	Geom. Stefano Brunori [REDACTED]
Proprietario	[REDACTED]
Proprietario	[REDACTED]



CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Colli al Metauro (PU), data rapporto giovedì 11/05/2023

Pagina 8 di 43



speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]
Procedimento	Descrizione
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via SIROLO, 3/a - 61032 - FANO (PU)



SCHEDA IMMOBILE**LOTTO 01-Apartmento - 1 vano (monocale o monovano) Via SIROLO, 3/a - 61032 - FANO (PU)****Denominazione**

Data inserimento	11/05/2023	Data ultima modifica	22/05/2023
Codice	A50/2022		
Classificazione	Appartamento - 1 vano (monocale o monovano)		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Seminuovo		
Superficie	59,46 m ² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL...		

**Ubicazione**

Via SIROLO, 3/a -
61032 FANO - (PU)
Zona OMI: D3/Periferica/METAURO-FOCE NORD

Descrizione principale

Unità immobiliare residenziale posizionata al piano primo e secondo sottotetto di fabbricato di civile abitazione.

Descrizione pertinenze

L'immobile non ha spazi pertinenziali.

Parti comuni

L'immobile ha l'ingresso comune (sub 11) con un'altra u.i. (sub 5).

Urbanistica e vincoli

L'immobile è inserito in zona B2.1, "Zone residenziali semistature a valle strada interquartieri" del Piano Regolatore Generale del Comune di Fano.

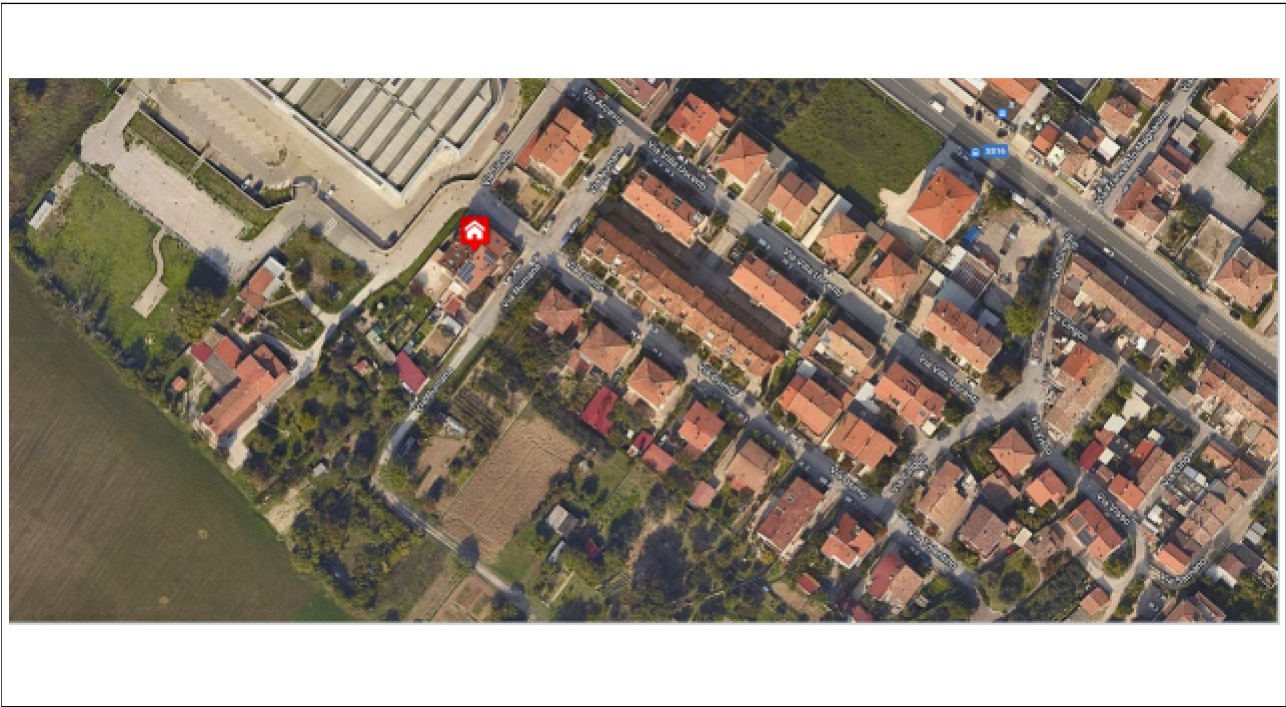


GEOGRAFIA
LOTTO 01-Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via SIROLO, 3/a - 61032 - FANO (PU)

Ubicazione

Regione	MARCHE	Provincia	PU
Comune	FANO		
Zona			
Indirizzo	Via SIROLO		
Civico	3/a	Cap	61032
Latitudine	43° 49' 57,0108"	Longitudine	13° 2' 24,4032"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via SIROLO, 3/a - 61032 - FANO (PU)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: - La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. - Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. - Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; - i pilastri/colonne interne; - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); - la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: - le rampe d'accesso esterne non coperte; - i balconi, terrazzi e simili; - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura					
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)	
Superficie principale	S1	43,40	1,00	43,40	
Superficie balconi	SUB	20,48	0,35	7,17	
Superficie soffitta	SOF	19,76	0,45	8,89	
Totale Superficie (m²)		83,64		59,46	
Totale Volume Commerciale (m³)				-	



Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	43,40	S1	1,00	43,40
	8,54	SUB	0,35	2,99
	7,62	SUB	0,35	2,67
Totale per piano	59,56			49,06

Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	4,32	SUB	0,35	1,51
	19,76	SOF	0,45	8,89
Totale per piano	24,08			10,40

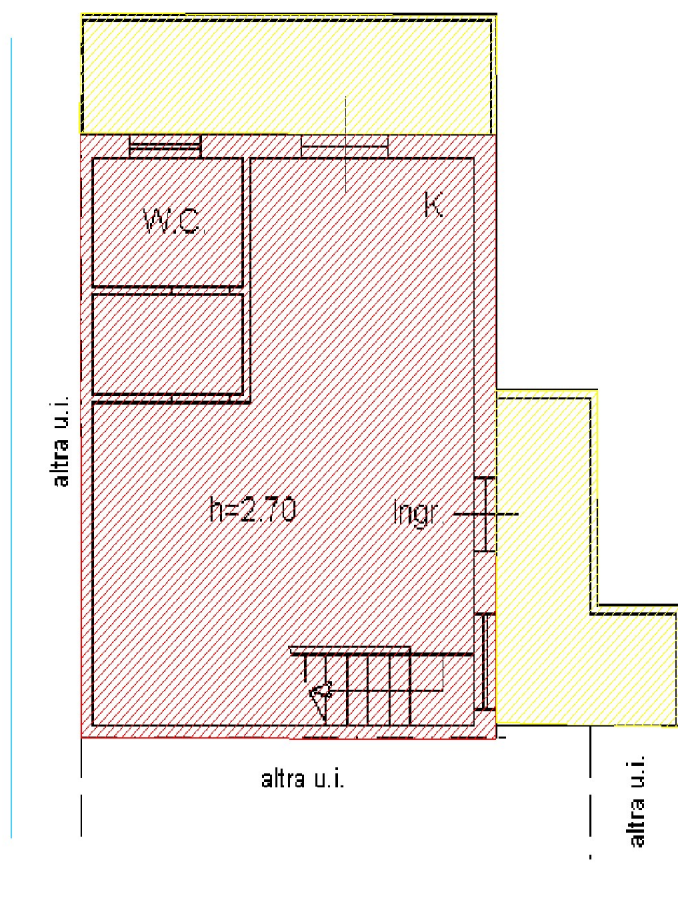


■ Planimetria

A50/2022-Appartamento - 1 vano (monocale o monovano) Via SIROLO, 3/a FANO-PU

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria		N° Documento	1

PIANO PRIMO

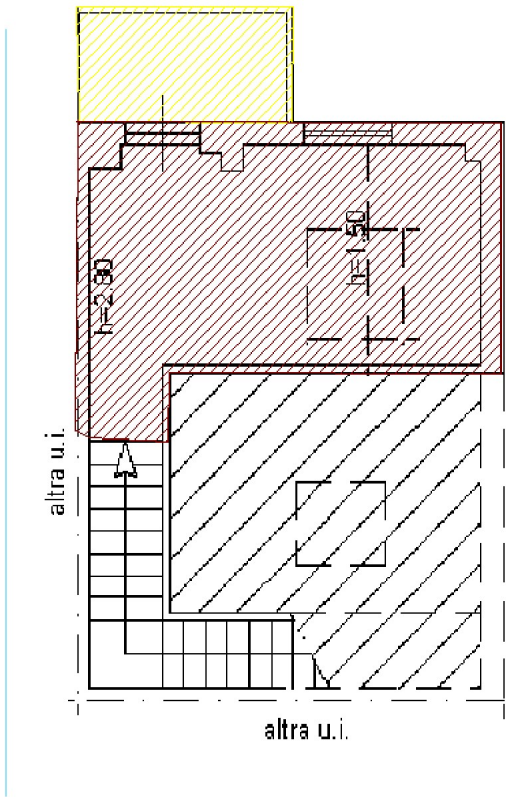


■ **Planimetria**

A50/2022-Appartamento - 1 vano (monocale o monovano) Via SIROLO, 3/a FANO-PU

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Secondo	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria		N° Documento	2

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)



CARATTERISTICHE**LOTTO 01-Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via SIROLO, 3/a - 61032 - FANO (PU)****■ Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 5 = 7.000,00 da 4 a 5 = 4.000,00

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	43,4	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	20,5	m ²	0,35
Superficie soffitta	SOF	19,8	m ²	0,45
Superficie commerciale	SUP	59,5	m ²	1,00

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	11/05/2023	giorno/mese/anno	-0,020



SEGMENTO DI MERCATO**LOTTO 01-Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via SIROLO, 3/a - 61032
- FANO (PU)****■ Denominazione**

Classificazione	Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano)
Destinazione	Residenziale

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	FANO	Provincia	PU
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

■ Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	Seminuovo
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

■ Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00



DOCUMENTI

LOTTO 01-Appartamento - 1 vano (monocale o monovano) Via SIROLO, 3/a - 61032 - FANO (PU)

■ **Elenco Planimetrie**

N. 1 planimetria pp del 11/05/2023

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Primo
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 2 planimetria ps del 11/05/2023

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Secondo
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Visure catastali**

N. 3 VISURA del 26/05/2022

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 4 PLANIMETRIA CATASTALE del 26/05/2022

Il documento proviene dal Catasto.
Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ **Elenco Fotografie**

N. 5 PUNTI DI SCATTO del 11/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 FOTO 01 del 11/10/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 FOTO 02 del 11/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 FOTO 03 del 11/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 FOTO 04 del 11/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 FOTO 05 del 11/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 11 FOTO 06 del 11/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 12 FOTO 07 del 11/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 13 FOTO 08 del 11/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 14 FOTO 09 del 11/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 15 FOTO 10 del 11/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 16 FOTO 11 del 11/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 17 FOTO 12 del 11/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 18 FOTO 13 del 11/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Colli al Metauro (PU), data rapporto giovedì 11/05/2023



N. 19 FOTO 14 del 11/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 20 FOTO 15 del 11/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.



Visure catastali**N. 3 - VISURA**

Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/05/2022
Ora: 12:56:45
Numero Pratica: T156648/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/05/2022

Dati identificativi: Comune di FANO (D488) (PS)

Foglio 53 Particella 341 Subalterno 6

Classamento:

Rendita: Euro 178,18

Categoria A/3ⁿⁱ, Classe 3, Consistenza 3 vani

Indirizzo: VIA SIROLO n. 3/A Piano 1-2

Dati di superficie: Totale: 64 m² Totale escluse aree scoperte ⁿⁱ: 58 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/09/2019 Pratica n. PS0065736 in atti dal 25/09/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 18086.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di FANO (D488) (PS)

Foglio 53 Particella 341 Subalterno 6

VARIAZIONE del 06/10/2005 Pratica n. PS0103814 in atti dal 06/10/2005 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 25769.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FANO (D488) (PS)

Foglio 53 Particella 341

> **Indirizzo**

VIA SIROLO n. 3/A Piano 1-2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/09/2019 Pratica n. PS0065736 in atti dal 25/09/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 18086.1/2019)



N. 4 - PLANIMETRIA CATASTALE

Firmato Da: BRUNORI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3db43f5231d1804d

Fotografie

N. 5 - PUNTI DI SCATTO



Fotografie

N. 6 - FOTO 01



Fotografie

N. 7 - FOTO 02



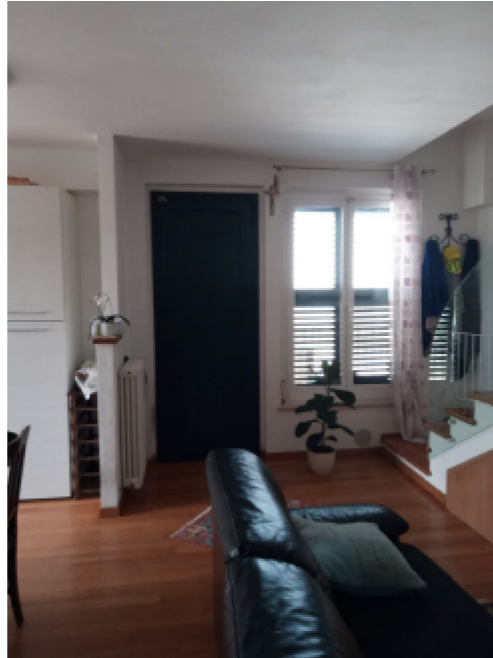
Fotografie

N. 8 - FOTO 03



Fotografie

N. 9 - FOTO 04



Fotografie

N. 10 - FOTO 05



Fotografie

N. 11 - FOTO 06



Fotografie

N. 12 - FOTO 07



Fotografie

N. 13 - FOTO 08



Fotografie

N. 14 - FOTO 09



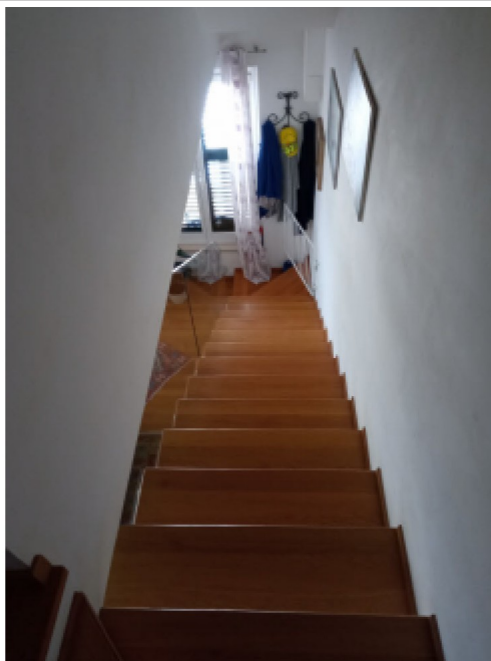
Fotografie

N. 15 - FOTO 10



Fotografie

N. 16 - FOTO 11



■ **Fotografie**

N. 17 - FOTO 12



■ **Fotografie**

N. 18 - FOTO 13



■ **Fotografie**

N. 19 - FOTO 14



■ **Fotografie**

N. 20 - FOTO 15



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	FANO	Provincia di	PU
---------------------------------	------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di FANO (D488)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		53	341	6	A 3 -Abitazione economica	3	3 vani	178,18	64,00
Totali								178,18	64,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 53 Part. 341 Sub. 6 (Bene principale) Situazione in atti al 26/05/2022

Piano di accesso: 1-2

Superficie catastale: 64,00 m²

Diritti Reali

in proprietà al 26/05/2023 per 1/2

in proprietà al 26/05/2023 per 1/2



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) sito in FANO (PU), Via SIROLO, 3/a, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è giovedì 11/05/2023.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via SIROLO, 3/a - 61032 - FANO (PU)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
11/05/2023		Non conforme	11.265,00
	Lavori ripristino stato autorizzato		
11/05/2023		Non conforme	5.000,00
	Spese tecniche		
Totale costi ripristino Non conformità			16.265,00

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Appartamento - Via Francesco Magnanini, 6/b - FANO (PU) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento di civile abitazione facente parte del corpo di fabbrica "B", sito al primo piano, composto da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, una camera da letto, due balconi. D3/Periferica/METAURO-FOCE NORD
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	63,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	10/06/2019
Prezzo	59.835,51 €



■ Appartamento - Via DI VILLA USCENTI, 14 - FANO (PU) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	D3/Periferica/METAURO-FOCE NORD
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	61,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	23/07/2021
Prezzo	60.000,00 €



MARKET COMPARISON APPROACH**LOTTO 01 - Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via SIROLO, 3/a - 61032 FANO (PU)****■ Stima a Market Comparison Approach****■ Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie soffitta (SOF): La superficie soffitta è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 10. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	59.835,51	60.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	10/06/2019	23/07/2021		11/05/2023
Superficie principale (S1) m ²	63,0	61,0		43,4
Superficie balconi (SUB) m ²				20,5
Superficie soffitta (SOF) m ²				19,8

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,020
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,350
Superficie soffitta	0,450



■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 59.835,51 * 1,00 / 63,00 = 949,77 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 60.000,00 * 1,00 / 61,00 = 983,61 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 983,61 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 949,77 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = -0,02 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 59.835,51 * (-0,02) / 12 = -99,73 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 60.000,00 * (-0,02) / 12 = -100,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 949,77 * 1,00 = 949,77 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 949,77 * 1,00 = 949,77 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(\text{SUB})] = 0,35 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 949,77 * 0,35 = 332,42 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 949,77 * 0,35 = 332,42 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)

$$[i(\text{SOF})] = 0,45 \text{ rapporto mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SOF}) = 949,77 * 0,45 = 427,40 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SOF}) = 949,77 * 0,45 = 427,40 \text{ €/m}^2$$



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT) €/mese	-99,73	-100,00	
Superficie principale (S1) €/m ²	949,77	949,77	
Superficie balconi (SUB) €/m ²	332,42	332,42	
Superficie soffitta (SOF) €/m ²	427,40	427,40	

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	
Prezzo totale (PRZ)		59.835,51		60.000,00	
Data (DAT)	(0-47)	4.687,12	(0-22)	2.200,00	
Superficie principale (S1)	(43,4-63,0)	-18.615,49	(43,4-61,0)	-16.715,95	
Superficie balconi (SUB)	(20,5-0,0)	6.814,60	(20,5-0,0)	6.814,60	
Superficie soffitta (SOF)	(19,8-0,0)	8.462,45	(19,8-0,0)	8.462,45	
Prezzo corretto		61.184,18		60.761,10	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(61.184,18 - 60.761,10) * 100] / 60.761,10 = 0,70\% < 5\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(61.184,18 + 60.761,10) / 2 = 60.972,64$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via SIROLO, 3/a - 61032 - FANO (PU)
Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	16.265,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	60.972,64

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

60.972,64-16.265,00 = 44.710,00 €

Diconsi Euro quarantaquattromilasettecentodieci

Valore Assicurabile	0,00
Valore di Pronto realizzo	0,00

QUADRO RIASSUNTIVO**Lotto 01 - Lotto 1**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via SIROLO, 3/a - 61032 - FANO (PU) il Valore di mercato alla data di stima del 11/05/2023 è pari a 44.710,00 € per 59,5 m ² pari a 751,43 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 11/05/2023 è pari a € per 59,5 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 11/05/2023 è pari a € per 59,5 m ² pari a 0,00 €/m ²	 44.710,00
Totale		44.710,00
Totale Lotti		44.710,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE**01 - Lotto 1**

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) sito in Via SIROLO, 3/a FANO (PU) Valore di mercato (11/05/2023) Fg. 53 Part. 341 Sub. 6 A 3 -Abitazione economica Rendita 178,18 € Superficie di 64,00 m ² per 698,59 €/m ² pari a	44.710,00
Totale	44.710,00



RIPARTO PER DIRITTI REALI**01 - Lotto 1**

Compendio immobiliare		Valore (€)
Per l'immobile classificato come Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) sito in Via SIROLO, 3/a FANO (PU)		
il Valore di mercato alla data di stima del 11/05/2023		
Proprietario		
1	[REDACTED]	
	Comune di FANO Fg. 53 Part. 341 Sub. 6	
	A 3 -Abitazione economica Rendita 178,18 € Quota 1/2 di 44.710,00	22.355,00
	Totale in proprietà [REDACTED]	22.355,00
2	[REDACTED]	
	[REDACTED] 53 Part. 341 Sub. 6	
	A 3 -Abitazione economica Rendita 178,18 € Quota 1/2 di 44.710,00	22.355,00
	Totale in proprietà [REDACTED]	22.355,00
Totale in proprietà		44.710,00

Totale 01 - Lotto 1	44.710,00
----------------------------	------------------

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	[REDACTED]	22.355,00
2	[REDACTED]	22.355,00
Totale		44.710,00



RISPOSTE AI QUESITI

- 1) **Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:**
- **se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**
 - oppure:**
 - **se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.**

Verifica completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del Codice di Procedura Civile:

Eseguiti gli accessi presso gli uffici preposti (Ufficio del Territorio di Pesaro - Urbino, Ufficio Tecnico del Comune di Fano, Ufficio Sismico della Regione Marche - Ex Genio Civile), è emerso che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Dott. [REDACTED], notaio in Pesaro ed iscritto nel Collegio Notarile dei distretti riuniti di Pesaro, in data 12/04/2022. (Allegato A)

- La certificazione rilasciata risale ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data successiva ai vent'anni dalla trascrizione del pignoramento.

- Dalla documentazione assunta non risultano depositati nè l'estratto catastale attuale nè l'estratto catastale storico, risultano invece indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

- Dalla documentazione assunta non risultano depositati nè il certificato anagrafico di stato civile nè la comunicazione di residenza storica.

- 2) **Quesito n.1:**
Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene oggetto di esecuzione è catastalmente identificato al foglio 53 mappale 341 sub.6 del comune di Fano.

Categoria A/3 - Classe 3[^] - Consistenza 3 VANI - Rendita Euro 178,18 - Piano 1-2 - Via Sirolo 3/a
Planimetria Prot. PS0103814 del 06/10/2005.

Trattasi di un appartamento al piano primo e sottotetto si superficie utile di mq. 64,00. e superficie commerciale di mq. 58,00.

Confini : Come risulta dall'elaborato planimetrico prot. PS0148432 del 23/03/2007 l'unità è così delimitata:

A Est con il sub 5	- Proprietà Stessa ditta esecutata
sub 11	- Bene Comune non censibile scala e terrazza comune ai sub 5 e 6

- 3) **Quesito n. 2:**



ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

Il bene esecutato è stato realizzato con ampliamento di un fabbricato di civile abitazione a contestualmente autorizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 235/2003 del 27/11/2003;
- Variante DIA n. 077905 del 01/06/2005;

Caratteristiche tecniche dell'immobile:

Telaio in cemento armato formato da pilastri e travi.

Solai a struttura mista con pignatte in laterizio e travetti in c.a. precompresso.

Murature perimetrali con funzioni di tamponamento e dotate di apposito isolamento termico ed acustico.

Tramezzi interni in laterizio forato da cm.8, intonacati a malta di cemento come tutte le altre pareti sia interne che esterne.

Pavimenti in gres

Rivestimenti i ceramica

Si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Si dichiara infine che in relazione all'art.10 DPR n°633 del 26/10/1972 inerente l'istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto, l'immobile di cui sopra non è soggetto.

4) Quesito n. 4:

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e lo della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dai sopralluoghi effettuati in data 10/06/2022 unitamente all'Avv. [REDACTED] e 10/10/2022 ho potuto riscontrare la presenza di irregolarità urbanistiche.

A tal proposito si evidenzia che:

- La scala di accesso tra piano primo e piano secondo sottotetto risulta diversa da quella autorizzata;
- Il piano secondo sottotetto, autorizzato come soppalco, risulta avere una superficie maggiore rispetto a quanto legittimato, con dei vani destinati a camere e bagno, configurando il tutto come piano e non come soppalco.

(si veda planimetria allegata dello stato attuale - Allegato B)

Entrambi gli abusi sono stati realizzati al momento della costruzione del nuovo ampliamento (tra il 2003 ed il 2005).

Gli abusi rilevati non sono in alcun modo regolarizzabili, per cui si dovrà procedere al ripristino dello stato



autorizzato, con conseguente demolizione delle parti difformi. Tutto questo comporterà, a carico del richidente, una spesa per l'esecuzione dei lavori pari ad euro 11.265,44 più spese tecniche (Si veda stima dei lavori - Allegato D).

5) Quesito n. 6:

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Dalla verifica dell'atto di pignoramento si è potuto riscontrare la corrispondenza dei dati catastali riportati con il database dell'Agenzia delle Entrate.

6) Quesito n. 7:

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Alla data del pignoramento 12/04/2022, la parte eseguita era regolarmente intestataria dell'immobile in forza della sentenza n. 300/2020, pubblicata il 23/05/2020 Rep.n. 523/2020, Trascritta a Pesaro in data 04/02/2021 al n. 159 Reg. Gen. e n. 1020 Reg. Par. con cui il Tribunale di Pesaro ha disposto la risoluzione del contratto di compravendita a rogito Notaio [redacted] di Fano in data 07/03/2007 Rep. n. 71770/racc.n. 13720, trascritto a Pesaro in data 13/03/2007 al n. 4412 Reg. Gen. e n. 2487 Reg. Par. , per cui l'immobile è stato retrocesso a:

- [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

Viste le risultanze dei sopralluoghi e le destinazioni dei locali si può comunque affermare che l'immobile non risulta divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.



7) Quesito n. 8:

a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

L'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento è riportata in modo corretto nel certificato notarile redatto e sottoscritto dal Notaio [REDACTED] di Pesaro in data 12/04/2022 e prodotto dalla parte procedente.

8) Quesito n. 11:

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Il bene attualmente è in uso alla Sig.ra [REDACTED] che lo utilizza secondo la sua destinazione urbanistico/catastale. Dal punto di vista contrattuale la situazione è regolata da un contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto tra le parti in data 07/02/2022 e registrato a Fano in data 02/03/2022 serie 3 n. 000170 - cod. identificativo TQH22L000170000JJ. (si veda ALLEGATO D).



CONCLUSIONI Perizia di stima

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile;
- il valutatore personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO A - CERTIFICATO NOTARILE IPOCATSTALE;
- ALLEGATO B - PLANIMETRIA STATO LEGITTIMATO ED ATTUALE;
- ALLEGATO C - COMPUTO METRICO LAVORI DI RIPRISTINO;
- ALLEGATO D - CONTRATTO COMODATO D'USO;



Indice

Perizia di stima

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	7
Criteri e procedimenti	8
Lotti	9

Lotto 1

Appartamento - 1 vano (monocale o monovano) Via SIROLO, 3/a - 61032 - FANO (PU)

Scheda immobile	10
Geografia	11
Consistenze superficiali	12
Caratteristiche	16
Segmento di mercato	17
Documenti	18
Consistenza catastale	30
Valutazione	31
Due diligence	31
Comparabili	31
Market Comparison Approach	33
Risultati della valutazione	36
Quadro riassuntivo	36
Risposte ai quesiti	38
Conclusioni Perizia di stima	42

