



TRIBUNALE ORDINARIO PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2023 RIUNITA CON LA 62/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BLU FINANZIARIA S.r.l.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari

**SOSTITUZIONE, PER INTEGRAZIONE, DELLA
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
DEPOSITATA IN DATA 10/04/2024**

PREMESSA GENERALE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geom. Cristina Arduini

con studio in FANO (PU) Via Mura Sangallo 26

telefono: 0721804950

fax: 0721804950

e-mail: c.arduini@studioarduinicristina.it

PEC: cristina.arduini@geopec.it

PREMESSA GENERALE.

Con **procedura esecutiva RGE N. 52/2023** veniva pignorato un immobile residenziale sito in Comune di Monte Porzio (PU), Via Fornace n° 14, Frazione Castelvevchio.

In particolare, oggetto di stima era l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al F° 15 del Comune di Monte Porzio particella 535 sub. 2 costituita da porzione da cielo a terra di un fabbricato bifamiliare di tipologia a schiera, con area scoperta di pertinenza.

Successivamente al deposito della perizia di stima (avvenuto in data 10/04/2024) in data 12/04/2024 veniva notificata alla sottoscritta un'estensione dell'incarico per la riunione della procedura N. 52/2023 con la **procedura esecutiva RGE N. 62/2023** inerente al pignoramento di ulteriori unità immobiliari di proprietà della medesima ditta esecutata. In particolare:

- unità immobiliare composta da capannone artigianale con area di pertinenza - distinta al Catasto Fabbricati al F° 11 del Comune di Monte Porzio particella 193 subalterno 5.
- unità immobiliare composta da appartamento con pertinenza - distinta al Catasto Fabbricati al F° 10 del Comune di Mondolfo particella 621 subalterno 3.
- unità immobiliare composta da appartamento con pertinenza - distinta al Catasto Fabbricati al F° 40 del Comune di Pesaro particella 5962 subalterno 21.
- unità immobiliare composta da appartamento con pertinenza - distinta al Catasto Fabbricati al F° 40 del Comune di Pesaro particella 5962 subalterno 22.
- unità immobiliare composta da appartamento con pertinenza - distinta al Catasto Fabbricati al F° 40 del Comune di Pesaro particella 5962 subalterno 23.
- unità immobiliare composta da appartamento con pertinenza - distinta al Catasto Fabbricati al F° 40 del Comune di Pesaro particella 5962 subalterno 24.

Quindi si riconosce la necessità di estendere la valutazione anche sugli immobili sopra elencati con la formazione, oltre al **Lotto 1** già periziato, degli ulteriori **Lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7**.

Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto, si procede alla redazione della corrente perizia in sostituzione, per integrazione, della precedente depositata in 10/04/2024.

data 10/04/2025

il tecnico incaricato
Geom. Cristina Arduini
(firmato digitalmente)

(segue Consulenza Estimativa Giudiziaria aggiornata)



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Cristina Arduini

CF:RDNCST64C44G479O

con studio in FANO (PU) Via Mura Sangallo n° 26

telefono: 0721804950

fax: 0721804950

email: c.arduini@studioarduinicristina.it

PEC: cristina.arduini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a MONTE PORZIO Via Fornace 14, frazione Castelvechio, della superficie commerciale di **183,17** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è sito nel Comune di Monte Porzio (PU), località Castelvechio, via Fornace n° 14 e consiste in una porzione da cielo a terra di un fabbricato bifamiliare di tipologia a schiera.

L'immobile oggetto di stima è composto da due piani – terra (rialzato) e primo – destinati a superficie utile abitabile, oltre a seminterrato e sottotetto destinati a superficie accessoria.

L'immobile è circondato sui tre lati liberi da uno scoperto di pertinenza, mantenuto a giardino e camminamenti, completamente recintato, confinante a N/O con via Fornace e sui restanti lati con proprietà private.

Sulla recinzione a confine con il marciapiede e la pubblica strada sono presenti un passaggio pedonale ed un passaggio carrabile, entrambi dotati di cancello, che immettono sullo scoperto di pertinenza.

Il fabbricato, realizzato nel periodo 1992/1993 con abitabilità rilasciata nel 1995, per quanto è stato possibile visionare sul posto e da quanto si è ricavato dagli elaborati tecnici a corredo delle pratiche edilizie assentite, ha struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a., solai interpiano e copertura a due falde in laterocemento, tamponamenti verticali in muratura.

Il fabbricato è collegato alle reti di servizio pubbliche del gas metano, dell'acquedotto, dell'energia elettrica e della fognatura comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2, ha un'altezza interna di 2,75 ca. locali abitativi. ..Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 535 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda Prot. 8705 del 08/06/1994., categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: Via Fornace n. 8, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 08/06/1994 in atti dal 08/06/1994 (n. 8705/1994).

Coerenze: Via Fornace (strada pubblica); fabbricato con scoperto di proprietà di terzi (distinto al C.T. al F° 15 Part. 549); fabbricato con scoperto di proprietà di terzi (distinto al C.T. al F° 15 Part. 399); fabbricato con scoperti di proprietà di terzi (distinto al C.F. al F° 15 Part. 535 sub 1).

Il numero civico riportato nell'indirizzo catastale non è aggiornato in quanto il civico sul posto è il n. 14 e non il n. 8.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	183,17 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:	€. 192.328,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 163.479,23
Data di conclusione della relazione:	13/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato, in qualità di proprietaria, dalla famiglia della esecutata *** DATO OSCURATO *** così come si ricava dal certificato cumulativo rilasciato dall'Ufficio Anagrafe comunale.

Come desumibile dal certificato Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile comunale, l'esecutata ha contratto matrimonio con il Sig. *** DATO OSCURATO *** il giorno *** DATO OSCURATO *** ; nessuna annotazione è riportata sull'Atto di Matrimonio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/01/2009 a firma di Notaio Annunziata Morico di Fano ai nn. Rep. 39185/13434 di repertorio, iscritta il 29/01/2009 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 1160 - Reg. Part. 220, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 320.000,00 Euro.

Importo capitale: 160.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

Debitore non datore di ipoteca: *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/05/2010 a firma di Notaio Annunziata Morico di Fano (PU) ai nn. Rep. 42220/15735 di repertorio, iscritta il 27/05/2010 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 6803 - Reg. Part. 1689, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 300.000,00 Euro.

Importo capitale: 150.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 20 anni.

All'iscrizione dell'ipoteca, gravante su più beni, è correlata la successiva: ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2020 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 2043 Registro generale n. 10611. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/07/2012 a firma di Notaio Massimo Spinazzola di Fano (PU) ai nn. Rep. 34495/10103 di repertorio, iscritta il 13/07/2012 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 7209 - Reg. Part. 1263, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 160.000,00 Euro.

Importo capitale: 80.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 25 anni.

All'iscrizione dell'ipoteca, gravante su più beni, è correlata la successiva: ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2020 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 2045 Registro generale n. 10613. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/02/2017 a firma di Tribunale di Rimini (RN) ai nn. Rep. 319/2017 di repertorio, iscritta il 13/03/2017 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 2688 - Reg. Part. 445, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 580.000,00 Euro.

Importo capitale: 432.195,32 Euro.

All'iscrizione dell'ipoteca, gravante su più beni, è correlata la successiva: ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2020 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 2047 Registro generale n. 10615. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/02/2017 a firma di Tribunale di Rimini (RN) ai nn. Rep. 326/2017 di repertorio, iscritta il 24/05/2017 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 5858 - Reg. Part. 974, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 765.000,00 Euro.

Importo capitale: 571.200,96 Euro.

All'iscrizione dell'ipoteca, gravante su più beni, è correlata la successiva: ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2020 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 2048 Registro generale n. 10616. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/03/2023 a firma di TRIBUNALE DI PESARO (PU) ai nn. Rep. 366 di repertorio, trascritta il 12/04/2023 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 4385 - Reg. Part. 3149, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE / VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 06/04/2023 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI PESARO (PU) ai nn. Rep. 521 di repertorio, trascritta il 03/05/2023 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 5203 - Reg. Part. 3768, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE / VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 18/01/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - ROMA (RM) ai nn. Rep. 955/8219 di repertorio, trascritta il 24/01/2019 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 788 - Reg. Part. 123, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO. Capitale 100.768,93 Euro - Ipoteca 201.537,86 Euro

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato oggetto della valutazione non ha regolamento di condominio né amministratore: si precisa che tali formalità non sono attualmente obbligatorie, a norma di legge, per l'immobile in argomento.

La vendita dell'immobile non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/12/1994 a firma di Notaio Francesco Zaccarelli di Pesaro ai nn. Rep. 78947 di repertorio, trascritto il 11/01/1995 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 365 - Reg. Part. 296.

Proprietaria da più di 20 anni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. 677 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "costruzione di una casa bifamiliare", rilasciata il 28/08/1992 con il n. Concessione n° 677 - Prot. 3841 di protocollo, agibilità del 08/04/1995 con il n. Prot. 5653/94 di protocollo.

Il progetto riguarda la costruzione dell'intero fabbricato e quindi comprende sia l'immobile oggetto di stima che un immobile di proprietà di terzi non oggetto della corrente procedura. Sulla concessione N° 677.1 relativa alla variante è riportato che il garage dell'immobile oggetto di stima è gravato di

vincolo di pertinenzialità all'abitazione ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989 e quindi non può essere ceduto separatamente. L'agibilità si riferisce a tutto il fabbricato bifamiliare dove è posto l'immobile oggetto di stima; sull'agibilità si citano i numeri civici 6 e 8 per l'intero fabbricato bifamiliare mentre al momento del sopralluogo il solo immobile oggetto di stima risulta dotato del civico n° 14.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C. N° 6 del 21/01/2009, l'immobile ricade in zona di espansione: **Zona Omogenea C - sottozona/area: S3/A1.**

Norme tecniche di attuazione ed indici: Nel PRG vigente la zona è regolamentata dall'art. 18 delle N.T.A. che riporta e prevede:

"ZONE DI ESPANSIONE

Sono Zone Omogenee C di cui all'art.2 del D.M. n: 1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati). Nelle nuove previsioni residenziali si prescrive, in ottemperanza alle indicazioni dall'art. 2 della L.R. 36/05, nonché al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere inadeguati gli spazi destinati a parcheggio pubblico, che gli alloggi con superficie utile calpestabile inferiore ai mq 54 non siano in quantità superiore al 20% di quelli previsti nell'intero comparto.

Relativamente ai comparti che ricadono all'interno della fascia di rispetto delle strade provinciali, le nuove previsioni dovranno osservare una fascia di rispetto inedificabile di 20 metri. In questa fascia non sarà possibile collocare gli standard minimi del DM 1444/68 ma solo quelli aggiuntivi eventualmente stabiliti dalle normative di piano.

Dovranno essere inoltre essere realizzate cisterne per la raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le risorse idropotabili disponibili.

Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative previste dalla LR 14/2008 "norme per l'edilizia sostenibile".

Nelle tinteggiature esterne degli edifici, sia a carattere urbano che extra-urbano, si prescrive l'utilizzo dei colori delle terre e pietre locali."

Nelle previsioni generali, le N.T.A. dispongono:

"In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in 26 Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi:

Df - Distanza tra i fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml10.

Dc -Distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.5.

Ds - Distanza dalle strade:

- ml 5 per strade con larghezza = $L < 7$ ml*
- ml 7,50 per strade con larghezza = $7 \text{ ml} < L < 15$ ml*
- ml 10 per strade con larghezza = $L > 15$ ml"*

Nelle previsioni specifiche per la Sottozona 3 Area 1 dove è ubicato l'immobile oggetto di stima si prevede:

"Sottozona 3

It - Indice di Densità territoriale 1,4 mc/mq

H - Altezza massima 8,20 ml

Sp - Dotazione standards 21 mq/100 mc

Prescrizioni Particolari:

Area 1, 2 e 3

Trattasi di interventi avviati in base alle normative del P. di F. (Piani di Lottizzazione redatti, approvati e convenzionati), per tali aree valgono le disposizioni dell'art. 52 Titolo III 31 delle presenti norme."

L'art. 52 Titolo III 31 recita:

"PIANI ATTUATIVI VIGENTI

I Piani Attuativi del P.R.G. regolarmente approvati e convenzionati prima dell'entrata in vigore del PIANO, rimangono a tutti gli effetti in vigore, anche se non rispondenti al PIANO, per il tempo previsto della loro validità ed efficacia.

Scaduto tale termine, per le aree di espansione residenziale, industriale e distributive commerciali, e solo a condizione che le opere di urbanizzazione siano state realizzate, per i lotti non ancora edificati valgono, ove più restrittivi, gli indici urbanistici ed edilizi rispettivamente della Sottozona 2 di completamento per le aree residenziali e della Sottozona 1 di completamento per quelle industriali e distributive commerciali.

Inoltre, scaduto tale termine senza che le opere di urbanizzazione siano state realizzate o ultimate, le aree inedificate resteranno a verde privato salvo approvazione di nuovi strumenti attuativi conformi al PIANO.

Nel caso di varianti di Piani Attuativi vigenti che incidano sul dimensionamento globale degli stessi e sulla dotazione degli standards, valgono gli indici e le prescrizioni della relativa Sottozona."

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

SI RIMANDA AL CAPITOLO SULLA CONFORMITA' URBANISTICA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Considerato quanto riportato al precedente capitolo sulle difformità urbanistiche, l'attuale planimetria catastale si può ritenere non conforme. Infatti presenta una difformità rispetto allo stato di fatto per la presenza del bagno al piano seminterrato che sulla planimetria è rappresentato come ripostiglio.

Si sono inoltre osservate due difformità che non si reputano sostanziali:

- Il numero civico riportato sulla planimetria, così come quello rilevabile in visura, è il n° 8 anziché il n° 14 come rilevato sul posto.
- Nella planimetria, il piano secondo (sottotetto) è rappresentato mediante proiezione verticale con sezione orizzontale effettuata ad altezza di m 1,15 ca dal pavimento, escludendo così la raffigurazione dei due vani ciechi posti alle estremità più basse, riportati invece sul progetto edilizio, e raffigurando al loro posto la copertura. Tale rappresentazione è consona alle modalità di presentazione delle planimetrie catastali effettuate all'epoca di costruzione del fabbricato (e infatti è stata approvata manualmente dai funzionari catastali di allora) e non inficia l'entità e la validità della rendita perché le porzioni escluse, avendo altezza inferiore a m 1,50 non concorrono alla formazione della rendita stessa ma, per una più puntuale individuazione del bene, in linea con le modalità attualmente in uso nella raffigurazione degli immobili al Catasto Fabbricati, alla prima occasione di rifacimento della planimetria si ritiene opportuno includere l'intero piano individuando con la convenzionale linea tratteggiata la delimitazione tra le porzioni con altezza maggiore e minore di tale valore.

Nella stessa occasione sarà altresì opportuno aggiornare il numero civico.

La rappresentazione dell'immobile risulta **non conforme** ma regolarizzabile.

Tempi di regolarizzazione: **6 mesi**.

La regolarizzazione della difformità riscontrata per il bagno al piano seminterrato potrà verificarsi in due casi:

- 1) automaticamente, a seguito della rimozione dei sanitari per conferire al locale le caratteristiche di ripostiglio, e non di bagno, per le motivazioni indicate al capitolo sulle difformità urbanistiche;
- 2) mediante aggiornamento della planimetria catastale con sistema DOCEA che ne vari la destinazione a bagno nel caso di attivazione di una eventuale procedura edilizia che porti al mantenimento del servizio igienico.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Come riportato nel paragrafo delle “Pratiche edilizie e situazione urbanistica” l’ultimo atto autorizzativo per l’immobile oggetto di stima è la Concessione Edilizia n° 677.1 del 25/09/1993 relativa alla Variante al progetto di cui alla Concessione n° 677/1992.

Si specifica che i progetti riguardano la costruzione dell’intero fabbricato bifamiliare e quindi comprendono sia l’immobile oggetto di stima che un immobile di proprietà di terzi non oggetto della corrente procedura.

Dal confronto tra lo stato attuale riscontrato sul posto durante i sopralluoghi e quanto rappresentato nel progetto di variante e i documenti della pratica edilizia ad esso correlati è emerso quanto segue.

Al piano seminterrato si è riscontrata la presenza di un bagno – dotato di lavabo, bidet, vaso e doccia – avente altezza interna di m 2,35 quindi non conforme all’altezza minima di m 2,40 imposta di legge per i locali con tale destinazione.

Il bagno è riportato sul progetto di variante ma per l’intero piano l’altezza prevista era di m 2,41.

Infatti, in un primo verbale di visita, datato 23/02/1995, per il rilascio del certificato di abitabilità, l’ispettore sanitario obiettava la difformità dell’altezza rispetto al DM 05/07/1975 e condizionava il rilascio dell’abitabilità solo previa eliminazione del servizio igienico.

Alla successiva visita del 04/03/1995, sul verbale d’ispezione, che riguarda l’intera bifamiliare, l’ispettore non rilevava l’esistenza di nessun servizio igienico al piano seminterrato (CANTINATO) ed esprimeva il Nulla-osta per l’abitabilità.

Tuttavia, sul successivo certificato di abitabilità datato 08/04/1995, che prende atto del verbale di visita del 04/03/1995 e riguarda sempre l’intera bifamiliare, nell’elenco dei vani di cui si compongono gli immobili viene annoverato anche il bagno del piano seminterrato.

Applicando i dettami della L.R. Marche n. 17/2015 art. 9-bis comma 2, la presenza di un servizio igienico privo di altezza regolamentare potrebbe ritenersi “tolleranza costruttiva” e quindi non costituire violazione edilizia per il fatto di esserne riportata l’esistenza in un certificato di abitabilità emanato a seguito di visite d’ispezione da parte di funzionari preposti.

In questo caso è evidente l’incongruenza tra le visite d’ispezione e la certificazione di abitabilità, per cui, in via prudenziale, si ritiene che il bagno non possa essere mantenuto.

Non si giudica tra l’altro possibile una sanatoria ordinaria con accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i. in quanto per pochi millimetri l’altezza non rientra nella tolleranza dimensionale del 2 % prevista dell’art. 34-bis dello stesso DPR 380/01 e s.m.i.

Pertanto, si ritiene che i sanitari dovranno essere rimossi e il locale potrà essere utilizzato come ripostiglio, oltretutto come già riportato sulla planimetria catastale. In caso di eventuale interesse ai fini di mantenimento del servizio igienico potrà esserne accertata la fattibilità solamente mediante procedure di verifica congiunta e ricognizione tecnica con i funzionari dell’Ufficio Tecnico Comunale che conduca, ove possibile, alla presentazione di una certificazione di stato legittimato ovvero di pratica edilizia di sanatoria secondo quanto concertato con gli stessi funzionari.

In ogni caso, le maggiori spese ed il minor valore per gli eventuali ripristini, modifiche e/o limitazioni o i costi per l'eventuale regolarizzazione urbanistico/amministrativa, saranno ricompresi nella percentuale di riduzione del valore di stima applicata a garanzia dei possibili vizi.

Il bagno risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente al bagno al piano seminterrato.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Il numero civico rilevato sul posto è il 14 che non corrisponde né al numero 8 indicato nei dati catastali né al numero 15 indicato sul pignoramento.

BENI IN MONTE PORZIO VIA FORNACE 14, FRAZIONE CASTELVECCHIO

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a MONTE PORZIO Via Fornace 14, frazione Castelvechio, della superficie commerciale di **183,17** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è sito nel Comune di Monte Porzio (PU), località Castelvechio, via Fornace n° 14 e consiste in una porzione da cielo a terra di un fabbricato bifamiliare di tipologia a schiera.

L'immobile oggetto di stima è composto da due piani – terra (rialzato) e primo – destinati a superficie utile abitabile, oltre a seminterrato e sottotetto destinati a superficie accessoria.

L'immobile è circondato sui tre lati liberi da uno scoperto di pertinenza, mantenuto a giardino e camminamenti, completamente recintato, confinante a N/O con via Fornace e sui restanti lati con proprietà private.

Sulla recinzione a confine con il marciapiede e la pubblica strada sono presenti un passaggio pedonale ed un passaggio carrabile, entrambi dotati di cancello, che immettono sullo scoperto di pertinenza.

Il fabbricato, realizzato nel periodo 1992/1993 con abitabilità rilasciata nel 1995, per quanto è stato possibile visionare sul posto e da quanto si è ricavato dagli elaborati tecnici a corredo delle pratiche edilizie assentite, ha struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a., solai interpiano e copertura a due falde in laterocemento, tamponamenti verticali in muratura.

Il fabbricato è collegato alle reti di servizio pubbliche del gas metano, dell'acquedotto, dell'energia elettrica e della fognatura comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2, ha un'altezza interna di 2,75 ca. locali abitativi. ..Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 535 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda Prot. 8705 del 08/06/1994., categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: Via Fornace n. 8, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 08/06/1994 in atti dal 08/06/1994 (n. 8705/1994).

Coerenze: Via Fornace (strada pubblica); fabbricato con scoperto di proprietà di terzi (distinto al C.T. al F° 15 Part. 549); fabbricato con scoperto di proprietà di terzi (distinto al C.T. al F° 15 Part. 399); fabbricato con scoperti di proprietà di terzi (distinto al C.F. al F° 15 Part. 535 sub 1).

Il numero civico riportato nell'indirizzo catastale non è aggiornato in quanto il civico sul posto

è il n. 14 e non il n. 8.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mondolfo (PU) a 7 Km; Fano (PU) a 22 Km; Senigallia (AN) a 21 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare
scuola media inferiore
municipio
negozi al dettaglio
supermercato
farmacie
centro sportivo
campo da calcio
verde attrezzato
biblioteca



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m
autostrada distante 9,5 Km
ferrovia distante 10,5 Km
porto distante 17,7 Km
aeroporto distante 19,4 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione si raggiunge da Via Fornace tramite il cancello pedonale presente sulla recinzione a confine e susseguente camminamento piastrellato sullo scoperto esclusivo, giungendo alla breve scalinata esterna di accesso che introduce al piccolo ingresso al piano terra (rialzato) posto sulla facciata laterale N/E del bene oggetto di stima.

Dall'ingresso, che funge anche da disimpegno per l'adito al piccolo bagno adiacente presente sul piano, si entra in un secondo disimpegno centrale di distribuzione dove è collocata anche la scala di collegamento tra i vari piani; il secondo disimpegno collega il soggiorno, posto sul fronte dell'immobile, con la cucina, posta sul retro.

Al piano primo sono presenti due camere singole, una camera matrimoniale e un bagno.

I piani abitativi hanno altezza utile di m 2,75 circa.

Il piano secondo è destinato a superficie accessoria e utilizzato come soffitta. Si compone di tre zone: un vano centrale [con altezze (per quanto potuto rilevare stante la presenza massiva di masserizie depositate) in linea con le altezze assentite di progetto: massima al colmo di circa m 2,60 e minime ai lati di circa m 1,15/1,20] dotato di velux, e due vani ciechi posti alle estremità più basse.

Il bene dispone di quattro terrazzi: due sul prospetto principale prospiciente Via Fornace, rispettivamente ai piani terra (rialzato) e primo, e due sul prospetto retro, sempre ai piani terra (rialzato) e primo dell'immobile, affacciati sul giardino esclusivo; i terrazzi si estendono per tutta la lunghezza dei prospetti risultando fruibili da tutte le stanze contigue agli stessi. I terrazzi sono pavimentati in materiale ceramico.

Al piano seminterrato, raggiungibile anche dalla medesima scala centrale, sono ubicati il garage e altri locali accessori: un ripostiglio sottoscala con annessa lavanderia e un bagno. Va evidenziato che, come meglio specificato al capitolo sulle difformità urbanistiche, il bagno presente al piano seminterrato presenta delle criticità per il suo mantenimento in relazione all'altezza utile pari a m 2,35 circa. Il restante piano ha altezza di circa m 2,37.

Nel bagno del piano terra sono presenti unicamente lavabo e vaso igienico; nel bagno del piano primo sono installati lavabo, vasca, bidet, vaso igienico e doccia; attualmente nel bagno al piano seminterrato sono presenti lavabo, bidet, vaso igienico e doccia.

L'immobile dispone di diversi varchi di collegamento con il giardino circostante: oltre al portone principale posto sul prospetto laterale N/E, sono presenti una scala esterna che discende dal terrazzo a servizio dalla cucina sul retro del piano terra (rialzato) e una ulteriore breve scala esterna che, sempre sul retro, sale dal piano seminterrato. Anche lo scivolo carrabile posto sul fronte del fabbricato, che conduce all'accesso del garage, è comunicante con il giardino.

Per quanto riguarda le finiture interne, i locali di tutti i piani sono intonacati e tinteggiati.

I pavimenti – soffitta e garage compresi - sono in piastrelle di ceramica.

I bagni sono rivestiti in ceramica fino all'altezza di m 2 ÷ 2,20 dal pavimento.

La cucina ha rivestimento in ceramica applicato parzialmente solo sulle due pareti occupate dalle basi e pensili componibili (non oggetto di esecuzione).

Le porte interne sono di tipo tamburato impiallicciate in legno.

Per quanto riguarda le finiture esterne, le facciate del fabbricato sono in muratura di mattoni pieni a

faccia vista. I terrazzi sono in c.a. a faccia vista con parapetti pieni dotati di copertine/copribordi metallici. In c.a. a faccia vista anche i parapetti e le solette delle scale esterne nonché alcune fasce del prospetto laterale.

I portoni esterni sono in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e i sistemi oscuranti sono costituiti da tapparelle in PVC. Le finestre e le portefinestre del piano seminterrato e alcune del piano terra (rialzato), sono protette anche da inferriate, apribili nelle portefinestre.

Il riscaldamento è autonomo ed è fornito da caldaia murale a gas metano posizionata nel ripostiglio sottoscala al piano seminterrato. In tutti i locali – garage compreso – sono presenti radiatori in ghisa o in acciaio, termostato ambiente.

L'impianto elettrico risponde alla normativa in vigore al momento della costruzione.

Sono presenti citofoni ai piani terra e primo.

La recinzione a confine con il marciapiede è composta da cordolo in c.a. con soprastanti grate in alluminio della stessa tipologia dei cancelli; al momento del sopralluogo l'automatismo del cancello carrabile non era funzionante.

Le condizioni manutentive generali dell'immobile sono da considerarsi normali in relazione all'età anche se si sono rilevati notevoli problemi di infiltrazioni di acque piovane dovute a una mancanza di tenuta in corrispondenza dei nodi telaio/controltelaio dell'infisso del piano secondo (sottotetto) ubicato sul prospetto laterale e della finestra tipo velux installata in copertura. Si sono notati segni di infiltrazioni anche sul soffitto dell'ingresso al piano terra (rialzato) per i quali non si ritiene di escludere come probabile causa anche la perdita da tubazioni del soprastante bagno, quindi da verificare. Inoltre sono presenti tracce di infiltrazioni in corrispondenza delle pilette e degli incassi dei discendenti passanti nelle solette dei terrazzi e della copertura, per i quali si reputano necessari degli interventi manutentivi.

Delle Strutture:

travi: costruite in cemento armato

nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media

scale esterne: a rampa unica costruite in cemento armato

nella media

scale interne: a rampa unica realizzate in cemento armato

nella media

copertura: a falde costruita in solaio misto in cemento armato/laterizio. Sono presenti segni di infiltrazioni nei cornicioni in corrispondenza dei discendenti

nella media

balconi: costruiti in cemento armato. Sono presenti segni di infiltrazioni in corrispondenza delle pilette e dei discendenti

nella media

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente per il cancello pedonale realizzato in alluminio con apertura elettrica

nella media

cancello: doppia anta a battente per il cancello carrabile realizzato in alluminio con apertura elettrica. Al momento del sopralluogo l'automatismo di apertura non era funzionante.

al di sotto della media

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in

nella media

legno con vetrocamera

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

pareti esterne: il rivestimento è realizzato in mattoni pieni a faccia vista

pavimentazione esterna: realizzata in : piastrelle in materiale ceramico antigelivo nei camminamenti

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno e vetro

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC. In alcune finestre sono installate delle inferriate.

rivestimento interno: posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle di ceramica

scale: centrale con rivestimento in piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

citofonico: conformità: conforme

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme

fognatura: mista con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme in parte

idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è alimentata dall'acquedotto comunale conformità: conforme

al di sotto della media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area scoperta di pertinenza	240,50	x	5 %	=	12,03
Vani accessori piano seminterrato	59,50	x	50 %	=	29,75
Zona giorno piano terra (rialzato)	58,60	x	100 %	=	58,60
Terrazzi e balconi piano terra (rialzato)	14,56	x	30 %	=	4,37
Zona notte piano primo	59,50	x	100 %	=	59,50
Terrazzi e balconi piano primo	13,50	x	30 %	=	4,05
Piano secondo (sottotetto)	59,50	x	25 %	=	14,88
Totale:	505,66				183,17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Consistenza.

Per il criterio di misurazione della consistenza reale si adotterà la superficie esterna lorda (SEL) utilizzando le misure grafiche della mappa catastale, del progetto edilizio, della planimetria catastale prelevata dal sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate e le misurazioni che è stato possibile prendere sul posto.

La superficie commerciale sarà data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per la misurazione e il calcolo della consistenza commerciale, nel caso specifico, si applicherà:

- indice pari a 1,00 alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- indice pari a 0,30 alla superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare;
- indice pari a 0,25 alla superficie della soffitta (altezza max = mt. 2,60 e altezza min = mt. 0,30 ca.);
- indice pari a 0,05 alla superficie dell'area scoperta di pertinenza.

Valutazione.

Considerata la composizione e le caratteristiche dei beni da valutare si reputa di poter procedere utilizzando il metodo di stima sintetico-comparativo.

Tale metodo consiste, in pratica, in una raccolta di dati relativi a prezzi formati sul mercato, riguardanti beni paragonabili a quello oggetto di valutazione, e in una successiva comparazione del bene con la seriazione statistica reperita.

Si procederà quindi a determinare il più probabile valore sulla base dei valori medi attuali di compravendita di immobili residenziali ricadenti nella zona di ubicazione del bene da stimare, ricavati da banche dati ufficiali riferite alla provincia di Pesaro e Urbino.

La frazione di Castelveccchio, in cui è posto l'immobile oggetto di stima, è una zona periferica del Comune di Monte Porzio, in posizione nord-est, attraversata dalla SP424.

Si sono quindi esaminate le banche dati di diversi borsini immobiliari.

Dalla banca dati fornita dal sito borsinoimmobiliare.it, si ricava che le abitazioni in stabili di qualità ricompresa nella prima fascia di zona, posti in località periferica nel Comune di Monte Porzio, variano da un minimo di €/mq 804,00 ad un massimo di €/mq 1.205,00 con pertanto un valore medio di €/mq 1.004,00.

La banca dati fornita dal sito caasa.it, indica per le abitazioni indipendenti in Comune di Monte Porzio un valore medio di €/mq 1.100,00.

Il sito immobiliare.it fornisce valori da un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.200,00 con pertanto un valore medio di €/mq 1.100,00.

Per quanto sopra, e considerate anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene pertanto congruo assumere, per difetto, il valore medio unitario di €/mq. 1.050,00.

Per una veloce verifica del valore medio ricavato, si terrà conto dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per abitazioni civili in stato conservativo

normale posti in zona periferica del Comune di Monte Porzio indicano un valore di mercato unitario, per superficie lorda commerciale, compreso tra €/mq. 790,00 e €/mq. 1.100,00; nel nostro caso, si ha dunque che il valore di mercato medio unitario ricade nel range indicato dalla banca dati dell'A.d.E., anche considerando che le caratteristiche del bene da valutare non si discostino da quelle tipiche della media di zona.

Pertanto, data la superficie commerciale calcolata di mq. 183,17 si avrà:

€/mq. 1.050,00 * mq. 183,17 = €. 192.328,50.

Si ritiene infine opportuno, in via cautelativa e a garanzia dell'acquirente, che sul valore complessivo di stima venga applicata, anche per le spese necessarie per le opere edilizie difformi e da regolarizzare, una percentuale riduttiva del 15% (inserita al punto "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Riduzione del valore") che sia, tra l'altro, a garanzia di eventuali vizi e tenuto conto anche dei difetti rilevati su alcune parti durante il sopralluogo come già relazionato nella descrizione dei beni e nel capitolo Giudizi di conformità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	192.328,50
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 192.328,50
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 192.328,50
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Monte Porzio (PU), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare FIAIP Provincia Pesaro-Urbino (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a				
	schiera	183,17	0,00	192.328,50	192.328,50
	laterale				

	192.328,50 €	192.328,50 €
--	--------------	--------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**192.328,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: €.**28.849,28**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**0,00**
Arrotondamento del valore finale: €.**0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**163.479,23**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a MONTE PORZIO Viale Marche 4, frazione Castelveccchio, della superficie commerciale di **1.194,10** mq per la quota di 4/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da un capannone artigianale sito in Comune di Monte Porzio (PU), Frazione Castelveccchio, Viale Marche n° 4 circondato da scoperto pertinenziale.

Il capannone è sito in zona periferica ricadente urbanisticamente in “Zone produttive miste a residenza”.

Come riportato nel capitolo sulla conformità edilizia (al quale si rimanda per complemento delle informazioni), il corpo originario del capannone è stato edificato a seguito del rilascio del Nullaosta per opere edilizie n° 25 del 19/06/1972 a cui sono seguite le pratiche per l’ampliamento di cui al Nullaosta per opere edilizie n° 75 del 29/05/1973 e Concessione Edilizia n° 46/7 del 29/04/1980.

Il fabbricato si compone di 1 piano fuori terra.

L’edificio è circondato da scoperto pertinenziale recintato con rete metallica, sul lato Sud a confine con il limitrofo Viale Marche la recinzione è sostenuta da muretto basso e interrotta dall’accesso carrabile protetto da cancello scorrevole.

Il fabbricato è collegato alla rete d’energia elettrica pubblica, all’acquedotto comunale e alla fognatura.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un’altezza interna di 4,50 m all’imposta della volta di copertura. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 193 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 1000893, scheda n. C00218.1/1999 del 14/01/1999, categoria D/8, rendita 2.716,56 Euro, indirizzo catastale: VIALE MARCHE n. 4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE del 14/01/1999 in atti dal 14/01/1999 (n. C00218.1/1999)

Coerenze: Viale Marche (strada pubblica); scoperto di capannone artigianale di proprietà di terzi (distinto al C.T. al F° 11 Part. 236); Fosso del Crocefisso in corrispondenza di terreno agricolo di proprietà di terzi (distinto al C.T. al F° 11 Part. 43); scoperto di capannone artigianale di proprietà di terzi (distinto al C.T. al F° 11 Part. 194).

L’intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **1.194,10 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.888,64
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.105,34
Data di conclusione della relazione:	13/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

Secondo le informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, per il capannone artigianale sono presenti tre contratti registrati:

- con il contratto n. 2834 serie 3 del 09/12/2016, dal 23/11/2016 tutto l'immobile veniva affidato in COMODATO alla ditta *** DATO OSCURATO *** da parte di entrambe le comproprietarie. Tale contratto, senza scadenza, secondo le informazioni assunte dagli attuali occupanti, si deve ritenere risolto in quanto la ditta non occupa più l'immobile.

- con il contratto n. 1636 serie 3T anno 2021, dal 01/07/2021 una porzione dell'immobile veniva concessa in LOCAZIONE all' *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** da parte della esecutata. La locazione ha durata di 6 anni rinnovabili di altri 6 anni. Sul contratto si legge che la porzione concessa in locazione è evidenziata in giallo nella planimetria allegata al contratto stesso definita con la lettera "B" - oltre area esterna pertinenziale - ma nella copia pervenuta da parte dell'Agenzia non è individuabile. Il contratto prevedeva l'uso gratuito per i primi 4 mesi, un importo stabilito di Euro 1.600,00 per i successivi 8 mesi e un importo di Euro 4.800,00 per ogni annualità successiva.

- con il contratto n. 2082 serie 3T anno 2020, dal 19/10/2020 una porzione dell'immobile veniva concessa in LOCAZIONE ai signori *** DATO OSCURATO *** da parte della *** DATO OSCURATO *** , comproprietaria non esecutata. La locazione aveva durata di 6 anni rinnovabili di altri 6 anni. Sul contratto si legge che la porzione concessa in locazione è evidenziata in giallo nella planimetria allegata al contratto stesso definita con la lettera "A" - oltre area esterna pertinenziale - ma nella copia pervenuta da parte dell'Agenzia non è individuabile. Il contratto prevedeva l'uso gratuito fino al 31/12/2020, un importo stabilito di Euro 4.800,00 per l'anno dal 01/01/2021 al 31/12/2021 e un importo di Euro 9.600,00 per l'anno dal 01/01/2022 al 31/12/2022 e ogni annualità successiva. Tuttavia, sempre secondo informazioni assunte dagli attuali occupanti, tale contratto sarebbe stato modificato alla fine dell'anno 2020 con il subentro della *** DATO OSCURATO *** al posto dei conduttori iniziali. Di tale variazione non si rileva l'esistenza nella documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate ma è stata fornita copia della cronologia delle registrazioni da parte degli attuali occupanti dell'immobile.

In sostanza, per quanto riguarda i canoni di locazione, l'intero complesso è affittato alla stessa società conduttrice (salvo verifica dei dati forniti e non riscontrati all'Agenzia delle Entrate) con due contratti distinti (uno a firma della comproprietaria esecutata per attuali Euro 4.800,00/anno e uno a firma della comproprietaria non esecutata per attuali Euro 9.600,00/anno) relativi a due porzioni distinte del capannone – si ribadisce che l'immobile è un'unica unità immobiliare in proprietà indivisa. Quindi complessivamente l'immobile risulta affittato per la somma totale di Euro 14.400/anno.

Per quanto concerne la congruità di tale canone si osserva che, come sopra riportato, il canone annuo complessivo di locazione derivante dagli attuali due contratti commerciali è stabilito in euro 14.400 annui (euro 9.600 + euro 4.800) con aggiornamento annuale su base Istat.

Considerato che il valore unitario di locazione in zona per capannoni tipici riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate all'anno 2020 è minimo di €/mq x mese 0,90 e massimo di €/mq x mese 1,40, tenendo in considerazione che, per il caso specifico, la superficie commerciale è pari a mq. 1.194,10, il canone dovrebbe attestarsi tra un valore minimo annuo di Euro 12.896,28 e massimo annuo di Euro 20.060,88.

Pertanto, il canone locativo base di Euro 14.400/anno ricadendo all'interno del range indicato dall'A.d.E., può ritenersi congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/02/2017 a firma di Tribunale di Rimini (RN) ai nn. Rep. 319/2017 di repertorio, iscritta il 13/03/2017 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 2688 - Reg. Part. 445, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 580.000,00 Euro.

Importo capitale: 432.195,32 Euro.

All'iscrizione dell'ipoteca, gravante su più beni, è correlata la successiva: ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2020 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 2047 Registro generale n. 10615. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/02/2017 a firma di Tribunale di Rimini (RN) ai nn. Rep. 326/2017 di repertorio, iscritta il 24/05/2017 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 5858 - Reg. Part. 974, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 765.000,00 Euro.

Importo capitale: 571.200,96 Euro.

All'iscrizione dell'ipoteca, gravante su più beni, è correlata la successiva: ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2020 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 2048 Registro generale n. 10616. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/04/2023 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI PESARO (PU) ai nn. Rep. 521 di repertorio, trascritta il 03/05/2023 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 5203 - Reg. Part. 3768, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE / VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 18/01/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - ROMA (RM) ai nn. Rep. 955/8219 di repertorio, trascritta il 24/01/2019 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 788 - Reg. Part. 123, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO. Capitale 100.768,93 Euro - Ipoteca 201.537,86 Euro

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
La vendita dell'immobile non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente di 4/10 e 6/10 ciascuna, in forza di atto di divisione (dal 26/01/1999), con atto stipulato il 26/01/1999 a firma di Notaio Annunziata Morico in Pergola (PU) ai nn. Rep. 7759 di repertorio, trascritto il 11/02/1999 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 1171 Reg. Part. 828

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di rispettivamente di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (fino al 26/01/1999), registrato il 17/07/1998 a Pesaro (PU) ai nn. volume 405 n. 57.

A seguito della successione in morte di *** DATO OSCURATO *** gli eredi divengono comproprietari dell'immobile di cui all'identificativo catastale F° 11 Part. 193 dal quale, a seguito di variazioni successive, ha avuto origine l'attuale Particella 193 Sub 5.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta per opere edilizie **N. 25**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato a carattere artigianale per il deposito e lavorazione prefabbricati metallici, rilasciata il 19/06/1972 con il n. 25 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie **N. 75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento capannone, rilasciata il 29/05/1973 con il n. 75 di protocollo, agibilità del 29/07/1978 con il n. 75 di protocollo.

Si è rinvenuta anche una Autorizzazione d'Uso per il capannone rilasciata in data 24/07/1973 con il N. 25 correlabile alla precedente pratica per la costruzione originaria ma successiva alla data di presentazione della corrente pratica di ampliamento. La sovrapposizione delle date di rilascio degli atti con la presentazione delle pratiche rende di difficile interpretazione la cronologia degli eventi inerenti la costruzione originaria del fabbricato.

Concessione edilizia **N. 46/7**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di un capannone artigianale, rilasciata il 29/04/1980 con il n. 46/7 di protocollo, agibilità del 15/02/1983 con il n. 46/7 di protocollo

D.I.A. **N. 109**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ripristino di copertura di capannone artigianale, presentata il 16/09/2000

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C. n. 6 del 21/01/2009, l'immobile ricade in zona ZONE MISTE A RESIDENZA . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nelle N.T.A. la zona è individuata al "**CAPO III - ZONE PRODUTTIVE - ART. 19 - DEFINIZIONE DELLE ZONE** -

Sono le Zone territoriali D all'art.2 del D.M. del 02/04/1968 N. 1444. Tali Zone sono destinate ad attività produttive del tipo artigianale, industriale e commerciale in forme anche integrate."

Gli indici e le modalità d'intervento sono normati dall'art. 20:

"ART. 20 - ZONE MISTE A RESIDENZA -

Sono le Zone a carattere prevalentemente artigianale, destinate cioè all'artigianato produttivo o all'artigianato comunque non insediabile nelle Zone residenziali; in esse l'attività produttiva risulta integrata dalla presenza di una quota residenziale funzionale alla stessa.

In tali Zone, oltre agli spazi produttivi veri e propri, sono ammessi alloggi per il titolare e/o il personale di custodia, uffici depositi, spazi per mostra e commercializzazione dei prodotti e quant'altro funzionale all'attività produttiva insediata.

In relazione alle caratteristiche e allo stato di utilizzazione delle aree e degli insediamenti, il PIANO individua le seguenti sottozone:

Sottozona 1

È relativa ad insediamenti produttivi esistenti e consolidati, per i quali sono ammessi adeguamenti e/o ampliamenti, nonché ad eventuali aree libere da edificare; in esse il PIANO si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

If - Indice di Densità fondiaria: 2,5 mc/mq

H - Altezza massima: 8 ml

Df - Distanza tra i fabbricati: 10 ml

Dc - Distanza dai confini 5 ml

Ds - Distanza dalle strade 10 ml

Sottozona 2

È relativa ad insediamenti produttivi esistenti e consolidati per i quali sono ammessi adeguamenti e/o ampliamenti, nonché ad eventuali aree libere da edificare; in esse il PIANO si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

If - Indice di Densità fondiaria: 3 mc/mq

H - Altezza massima: 9 ml

Df - Distanza tra i fabbricati: 10 ml

Dc - Distanza dai confini 5 ml

Ds - Distanza dalle strade 10 ml

Prescrizioni particolari:

N° 1 Considerato che l'insediamento esistente risulta praticamente addossato alle sponde del fosso del Crocefisso, la zonizzazione di PIANO costituisce sostanzialmente una presa d'atto dei fabbricati esistenti; sono pertanto consentiti esclusivamente ampliamenti che comunque non debbano comportare per il fabbricato principale (fatti salvi eventuali accessori) un avanzamento planimetrico nei confronti della sponda del fosso Nelle Zone produttive miste a residenza, il rapporto tra la superficie utile produttiva e quella residenziale deve risultare pari o superiore a 2; comunque la superficie utile

residenziale non può superare i 200 mq e dovrà essere prevista soltanto al piano superiore.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri complessivi: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Si premette che durante il sopralluogo peritale i rilievi metrici sono stati eseguiti per quanto possibile. Il fabbricato è stato realizzato in due tempi con una parte costruita con Nulla osta per esecuzione lavori edilizi del 19/06/1972 prot. 2045 prat. n.25 e Nulla osta per esecuzione lavori edilizi del 29/05/1973 prot. 1305 prat. n.75 (Autorizzazione di agibilità del 29/07/1978) e una seconda parte in ampliamento costruita con Concessione Edilizia n. 46/7 del 29/04/1980 prot. 1068 (Autorizzazione di agibilità del 15/02/1983).

Le difformità allo stato di fatto riscontrate rispetto ai progetti edilizi approvati, sono le seguenti:

1) Parte realizzata nel 1972/1973

- a) realizzazione aperture esterne (porta e finestra) sul prospetto retro (lato nord);
- b) realizzazione aperture finestrate e portone, oltre a spostamento finestra sul prospetto lato ovest;
- c) modeste modifiche di tramezzi interni;
- d) realizzazione di superficie soppalcata sulla copertura dei vani accessori ad uso servizi e uffici con accesso mediante scala a chiocciola prefabbricata;
- e) modifica parete divisoria di collegamento e aperture con la parte in ampliamento realizzata nel 1980/1983;
- f) realizzazione di tettoia esterna in adiacenza a prospetto retro (lato nord);

2) Parte realizzata nel 1980/1983

- g) modifica parete divisoria di collegamento e aperture con la parte in ampliamento realizzata nel 1972/1973;
- h) divisioni interne mediante parete in cartongesso e parete in laterizio;
- i) tamponamento sui lati est e sud (prospetto fronte) realizzato a filo con la parte realizzata nel 1972/1973 con realizzazione di portone ingresso sul fronte;
- l) realizzazione di n° 2 vani ad uso servizi igienici sulle zone interne lato nord e lato est;
- m) realizzazione di aperture finestrate esterne e spostamento di portone di ingresso sul prospetto lato est;
- n) riduzione larghezza portone sul prospetto retro (lato nord) mediante diverso posizionamento di struttura portante;
- o) realizzazione di tettoia esterna in adiacenza a prospetto retro (lato nord).

Modeste variazioni riscontrabili nelle dimensioni del perimetro esterno del fabbricato, nelle distanze dai confini e nelle altezze esterne di progetto si ritengono legittimate ai sensi degli articoli 34 bis (*"Tolleranze Costruttive"*) e 34-ter (*"Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo"*) del DPR 380/2001 e s.m.i. e all'art. 9-bis (*"Tolleranze"*) della Legge Regione Marche n° 17/2015 considerando le autorizzazioni di agibilità rilasciate a seguito di pareri di conformità tecnica e sanitaria delle opere costruite.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica di sanatoria mediante richiesta di Permesso/Scia in sanatoria per regolarizzare quelle opere, difformi dal progetto autorizzato, ai sensi dell'articolo 36-bis del DPR 380/2001 e s.m.i.

La pratica, con presentazione di elaborati grafici e di calcolo, planimetrie catastali storiche, eventuali documenti fotografici storici, e altra documentazione elencata all'art. 9-bis del DPR 380/01, che rappresentino nel dettaglio le comparazioni degli indici e dei parametri urbanistici tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato e la relativa situazione statico-sismica derivata, dovrà essere preliminarmente valutata di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale; la norma prevede che *"Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata ..(omissis) .., il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità"*.

Tale pratica, a firma di tecnico abilitato, dovrà accertare principalmente, in particolare attraverso la ricostruzione storica dei periodi in cui è lecito affermare possano essere state eseguite le varie opere difformi, la legittimità di quelle difformità e/o variazioni ricadenti nei casi di cui agli articoli 34 bis (*“Tolleranze Costruttive”*) e 34-ter (*“Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo”*) del DPR 380/2001 e s.m.i. e all’art. 9-bis (*“Tolleranze”*) della Legge Regione Marche n° 17/2015; in seconda fase, dovranno essere valutate quelle opere che, in contrasto con indici urbanistici e di regolamento, dovranno eventualmente essere rimosse (nel caso specifico, dovranno essere particolarmente valutati il soppalco interno e le tettoie esterne, salvo altro).

I costi di regolarizzazione (pratiche tecniche, sanzioni/ripristini, diritti) data la situazione complessiva, possono stimarsi in via sommaria in complessivi Euro 10.000,00 non potendo stabilire con esattezza le pratiche tecniche necessarie (edilizie e sismiche) e le sanzioni a discrezione dell’Amministrazione Comunale e gli eventuali lavori di ripristino dello stato di fatto, ove necessario, che potranno determinarsi solo a seguito di presentazione di pratica edilizia di sanatoria; in ogni caso, in via cautelativa e a tutela dell’eventuale acquirente, si terrà conto di eventuali maggiori oneri e costi nella percentuale riduttiva del valore stimato (indicata al punto **"VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Riduzione del valore"**).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Si sono riscontrate difformità tra lo stato attuale e lo stato indicato nella planimetria catastale dell’immobile attualmente agli atti del Catasto dei Fabbricati. Tali difformità riguardano diverse variazioni/modifiche già evidenziate nel precedente punto sulla conformità edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica Docfa di variazione per aggiornamento della planimetria catastale previa regolarizzazione edilizia.

I costi previsti (pratiche tecniche, diritti) possono indicarsi in euro 1.500,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTE PORZIO VIALE MARCHE 4, FRAZIONE CASTELVECCHIO

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a MONTE PORZIO Viale Marche 4, frazione Castelvechio, della superficie commerciale di **1.194,10** mq per la quota di 4/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da un capannone artigianale sito in Comune di Monte Porzio (PU), Frazione Castelvechio, Viale Marche n° 4 circondato da scoperto pertinenziale.

Il capannone è sito in zona periferica ricadente urbanisticamente in “Zone produttive miste a residenza”.

Come riportato nel capitolo sulla conformità edilizia (al quale si rimanda per complemento delle informazioni), il corpo originario del capannone è stato edificato a seguito del rilascio del Nullaosta

per opere edilizie n° 25 del 19/06/1972 a cui sono seguite le pratiche per l'ampliamento di cui al Nullaosta per opere edilizie n° 75 del 29/05/1973 e Concessione Edilizia n° 46/7 del 29/04/1980.

Il fabbricato si compone di 1 piano fuori terra.

L'edificio è circondato da scoperto pertinenziale recintato con rete metallica, sul lato Sud a confine con il limitrofo Viale Marche la recinzione è sostenuta da muretto basso e interrotta dall'accesso carrabile protetto da cancello scorrevole.

Il fabbricato è collegato alla rete d'energia elettrica pubblica, all'acquedotto comunale e alla fognatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,50 m all'imposta della volta di copertura. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 193 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 1000893, scheda n. C00218.1/1999 del 14/01/1999, categoria D/8, rendita 2.716,56 Euro, indirizzo catastale: VIALE MARCHE n. 4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE del 14/01/1999 in atti dal 14/01/1999 (n. C00218.1/1999)

Coerenze: Viale Marche (strada pubblica); scoperto di capannone artigianale di proprietà di terzi (distinto al C.T. al F° 11 Part. 236); Fosso del Crocefisso in corrispondenza di terreno agricolo di proprietà di terzi (distinto al C.T. al F° 11 Part. 43); scoperto di capannone artigianale di proprietà di terzi (distinto al C.T. al F° 11 Part. 194).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Mondolfo (PU) a 7 Km; Fano (PU) a 22 Km; Senigallia (AN) a 21 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare
scuola media inferiore
municipio
negozi al dettaglio
supermercato
farmacie
centro sportivo
campo da calcio
verde attrezzato
biblioteca



COLLEGAMENTI

autostrada distante 9,3 Km
 ferrovia distante 10,3 Km
 porto distante 17,5 Km
 aeroporto distante 19,2 Km
 autobus distante 400 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità del Punto A consiste in un capannone artigianale con scoperto di pertinenza.

Il capannone si compone di due corpi affiancati, sull'asse direzione Sud/Nord, costruiti in due tempi: il corpo originario, costruito nel periodo 1972/1973 occupa la posizione Ovest, il corpo in ampliamento, costruito nel periodo 1980/1983 occupa la posizione Est.

Entrambi i corpi sono costituiti da una arcata ciascuno e sono realizzati in elementi strutturali prefabbricati in c.a.; le coperture, indipendenti per ciascun corpo, sono sostenute da semi-archi prefabbricati in c.a. con interposti tavelloni in laterizio per supporto al soprastante manto di copertura.

Le pareti sono in pannelli in cemento armato prefabbricati e laterizio.

Il capannone sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento) di circa mq 975,00 con altezza interna dei locali di mt. 7,45 massimo al colmo e mt. 4,50 minima all'imposta della volta di copertura.

Al momento del sopralluogo i due corpi disponevano di diverse partizioni interne verticali e orizzontali.

All'interno del corpo Ovest, in testa al capannone sul lato prospiciente la strada è presente un blocco uffici/servizi, che occupa circa 54 mq, dove sono stati ricavati un corridoio/disimpegno con ingresso dallo scoperto, due locali ad uso ufficio e due bagni di cui uno con accesso dall'interno del capannone. Sopra il solaio di copertura del blocco uffici è stato ricavato un soppalco al quale si accede tramite una scala a chiocciola prefabbricata metallica con partenza dall'interno del capannone. Gli uffici e il bagno con accessi dal corridoio/disimpegno sono pavimentati in ceramica; il bagno con accesso dal capannone, sotto la scala a chiocciola, è pavimentato in grès. Il resto del corpo Ovest è libero da tramezzature e attualmente è controsoffittato all'altezza da terra di circa mt. 4,50; la porzione sopra il soppalco non è controsoffittata.

All'interno del corpo Est, sul lato prospiciente la strada è presente un terzo servizio igienico, pavimentato in ceramica, che occupa circa 3 mq. Un quarto blocco servizi igienici, dotato di antibagno, è presente all'interno dello stesso corpo Est ma in testa al capannone sul lato retro; questo blocco occupa circa 9,5 mq e ha pavimento industriale. Il resto del corpo Est è diviso in tre vani mediante tramezzature in muratura e in cartongesso.

Non tutte le pareti sono adeguatamente intonacate e tinteggiate.

L'intero capannone artigianale dispone di diversi varchi, anche carrabili, aperti sullo scoperto circostante ed è dotato di numerose finestrate. Tuttavia le finestrate e i portoni sono eterogenei e molti sono di fattura obsoleta.

In generale il capannone evidenzia una riduzione delle sue caratteristiche prestazionali a causa della vetustà dei suoi elementi costitutivi; si sono notate cospicue tracce di infiltrazioni di acqua piovana soprattutto in corrispondenza del giunto lungo l'asse di congiunzione tra i due corpi di fabbrica.

Il fabbricato non dispone di riscaldamento.

Sullo scoperto, in adiacenza alle pareti Nord sul retro, al momento del sopralluogo erano presenti due tettoie delle dimensioni di m 3,50 * 7,00 circa e di m 4,07 * 2,70 circa; hanno struttura portante costituita da profilati in ferro e copertura rispettivamente in lamiera grecata la prima e in pannelli sandwich la seconda; le tettoie poggiano su basamenti in calcestruzzo.

Delle Strutture:

travi: costruite in cemento armato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

nella media 

fondazioni: plinti collegati costruite in cemento armato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

nella media 

copertura: a volta costruita in archi in cemento armato con interposto tavellonato, tiranti in acciaio. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

al di sotto della media 

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in acciaio con apertura elettrica

nella media 

infissi esterni: mista (fissa, ad anta battente, ...) realizzati in misti (legno-vetro, vetro, ferro-vetro, ...)

al di sotto della media 

infissi interni: mista (scorrevole, ad anta battente, ...) realizzati in misti (acciaio, legno, alluminio, laminato, ...)

al di sotto della media 

manto di copertura: realizzato in tegole marsigliesi. secondo i dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti, nell'anno 2000 sul manto di copertura è stato applicato un manto a base di poliuretano a spruzzo e resine sintetiche avente funzione di isolante termico e impermeabilizzante.

mediocre 

pareti esterne: costruite in muratura e pannelli in c.a. prefabbricati

al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in misto (pavimento industriale, ceramica, grès, ...)

al di sotto della media 

protezioni infissi esterni: serrande realizzate in acciaio. sono presenti solamente nelle finestre del blocco uffici sul fronte

nella media 

Degli Impianti:

antincendio: estintori conformità: conformità da verificare

nella media 

elettrico: canalizzazioni esterne conformità: conformità da verificare

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conformità da verificare

nella media 

fognatura: con recapito in collettore o rete comunale conformità: conformità da verificare

nella media 

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
capannone	975,00	x	100 %	=	975,00
area scoperta	2.191,00	x	10 %	=	219,10
Totale:	3.166,00				1.194,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate le caratteristiche del bene da stimare e tenuto conto che nella zona specifica non si riscontrano recenti e simili parametri estimativi di confronto diretto, si ritiene corretto applicare, per la stima valutativa, la metodologia basata sul valore di costo deprezzato; tale procedimento di stima mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di costruzione a nuovo dell'edificio eventualmente deprezzato in base alla vetustà.

Si procederà quindi, sulla base di tale metodo, a determinare il valore complessivo del fabbricato e, conseguentemente, a quantificare il valore del bene da stimare.

Valore dell'area

Per quanto concerne il valore del suolo, si considererà la superficie catastale del lotto pari a complessivi mq. 3.166 ricadente in area urbanistica "Zone produttive miste a residenza" e il valore unitario medio a metro quadrato riportato dalle tabelle IMU applicate dal Comune di Monte Porzio che per la zona interessata è pari a €/mq. 61,97.

Costo di costruzione

Per la stima del costo di costruzione attuale si prenderà quale riferimento la spesa di costruzione a metro quadrato aggiungendo le spese per oneri accessori.

La spesa media di costruzione a metro cubo di un capannone artigianale/industriale a copertura doppia pendenza, con altezza compresa tra metri 4 e metri 6,50, indicato dalla rivista specializzata "Prezzi Tipologie Edilizie" – Edizione DEI-Tipografia del Genio Civile (ultima edizione 2024), comprensiva delle spese generali e utile di impresa, è di €/mq 575 circa.

A tale ultimo valore questa andranno aggiunti gli oneri di urbanizzazione nella percentuale del 4-5% e spese tecniche del 10%.

Costo deprezzato

Il deprezzamento riguarda il deperimento fisico e funzionale della costruzione, in base al periodo di realizzazione.

La vita utile media per immobili artigianali/industriali è stabilita generalmente in 50 anni.

Per calcolare il costo deprezzato si utilizzerà la formula di deprezzamento lineare $C_t = C_c * (1 - t/n)$

dove:

C_t = costo deprezzato

C_c = costo di costruzione

t = tempo trascorso dall'ultimazione dell'opera

n = vita utile dell'opera.

Nel caso specifico, l'intero complesso è stato realizzato in due tempi e terminato nel periodo 1978/1983 con agibilità del 1978 per la prima porzione e agibilità del 1983 per la porzione in ampliamento per cui ad oggi verranno considerati trascorsi 44 anni come tempo medio di ultimazione.

Pertanto si avrà:

Valore dell'area (Va)	mq.	3.166,00	*	€/mq	61,97	=	€.	196.197,02
------------------------------	-----	----------	---	------	-------	---	----	------------

Costo di Costruzione (Cc)

Capannone	mq.	975,00	*	€/mq	575,00	=	€.	560.625,00
-----------	-----	--------	---	------	--------	---	----	------------

Sommano	€.	560.625,00
---------	----	------------

Spese tecniche	€.	560.625,00	*	0,10	=	€.	56.062,50
----------------	----	------------	---	------	---	----	-----------

Oneri di urbanizzazione	€.	560.625,00	*	0,045	=	€.	25.228,13
-------------------------	----	------------	---	-------	---	----	-----------

Totale Costo di Costruzione	€.	641.915,63
-----------------------------	----	-------------------

Valore di riproduzione vetustato (Ct)	€.	641.915,63	*	1,00	*	[1-(44/50)]	=	€.	<u>77.029,88</u>
--	----	------------	---	------	---	-------------	---	----	------------------

Totale Costo di Costruzione deprezzato	€.	273.226,90
---	----	-------------------

Da un rapido raffronto del valore medio ricavato con i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per capannoni in normale stato di conservazione posti nella zona periferica D1 di Monte Porzio indicano un valore di mercato unitario, per superficie lorda commerciale, compreso tra €/mq. 250 e €/mq. 300 (intervallo di valori unitari medi riferiti a compravendite immobiliari per le quali i valori minimi e massimi non rappresentano valori assoluti). Nel nostro caso, essendo la superficie commerciale pari a mq. 1.194,10 (calcolata secondo i parametri forniti dal "Manuale Operativo delle stime immobiliari" dell'Agenzia del Territorio ed. Franco Angeli) e visto il valore ricavato di

€ 273.226,90 si ha che il valore medio unitario è pari a €/mq 228,81; tale valore, di poco al di sotto del valore minimo indicato dalla banca dati dell'AdE, si ritiene accettabile tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del subject.

Va poi tenuto conto che l'intero immobile è attualmente occupato in affitto da società terza con due contratti commerciali, regolarmente registrati, inerenti due porzioni distinte; un contratto di anni 6+6 con decorrenza dal 19/10/2020 e un contratto di anni 6+6 con decorrenza 01/07/2021. Infatti, sul mercato, gli immobili locati, anche se a fitto libero e remunerativo, scontano un ribasso nella quotazione di mercato. La rivista specializzata "Consulente immobiliare" ed. Sole24Ore riporta, per immobili non residenziali e non alberghieri un coefficiente moltiplicatore di 0,74 aumentato di 0,01 per ogni anno trascorso dalla stipulazione di un contratto locativo sino ad un massimo di 0,86. Nel nostro caso, calcolando trascorsi 4 anni circa, il coefficiente svalutativo da considerare è pari a 0,78 (22%).

Si ritiene infine opportuno, in via cautelativa e a garanzia dell'acquirente, che sul valore complessivo di stima venga applicata, oltre alle spese già previste per opere edilizie difformi e regolarizzabili, una percentuale riduttiva del 15% (inserita al punto "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Riduzione del valore") per:

- eventuali vizi che possano essere presenti sui beni in oggetto
- eventuali maggiorazioni di spesa per opere edilizie di regolarizzazione e pratiche di sanatoria edilizia come già relazionato al capitolo delle conformità.

Trattandosi, per il caso specifico, di pignoramento della quota di 4/10 di proprietà, nel caso si intenda procedere alla vendita di tale quota, essendo la stessa indivisa e non comodamente divisibile, si dovrà tener conto che, non essendovi garanzia di pieno possesso e godimento del bene, sul mercato si

avrebbe un forte deprezzamento (stimabile nella percentuale presumibile del 20%) e quindi in procedura di asta è ipotizzabile che il valore finale della stessa sia inferiore rispetto al proprio valore determinato in quota.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 273.226,90

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 273.226,90

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 109.290,76

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro (PU), ufficio del registro di Pesaro (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di Monte Porzio (PU), osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	1.194,10	0,00	273.226,90	109.290,76
				273.226,90 €	109.290,76 €

Riduzione del **20%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: € 21.858,15

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'eventuale divisione dell'immobile secondo le quote in comproprietà potrebbe essere eseguita con separazione interna delle superfici, salvo rilascio di permesso edilizio per il frazionamento di unità immobiliare.

Lo scoperto circostante potrebbe rimanere in comune alle due unità ricavate o potrebbe essere frazionato longitudinalmente costituendo due lotti adiacenti di

forma regolare; tale divisione, tuttavia, considerando le attuali Norme Tecniche di PRG, in particolare per quanto riguarda il mantenimento delle distanze dai confini e tra fabbricati, non fornirebbe potenziale autonomia edificatoria ai lotti costituiti in quanto risulterebbe impossibile ricostruire due immobili distaccati.

In ogni caso, sia il mantenimento dello scoperto comune che il frazionamento dello stesso comporterebbero diminuzioni proporzionali del valore economico attuale tenuto conto della non completa autonomia funzionale e potenzialità edilizia.

Inoltre deve tenersi conto delle spese che dovrebbero essere sostenute per gli interventi necessari per la divisione in due unità (eventuale modifica della recinzione e degli accessi lato strada, separazioni interne dell'immobile, separazione dell'impianto idrico ed elettrico, verifica ed eventuale modifica degli impianti di scarico e degli allacci alla fognatura, spese tecniche ed amministrative per pratiche edilizie, sanitarie, di allaccio, antincendio, ecc).

Per quanto sopra, considerato che l'eventuale divisione (fatto sempre salvo il rilascio di permesso edilizio) comporterebbe costi di rilevante incidenza rispetto all'attuale valore economico dell'immobile e comunque implicherebbe una minore gestione della funzionalità e una riduzione complessiva del valore economico di mercato, **si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile.**

Riduzione del 22% per lo stato di occupazione:	€. 24.043,97
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 11.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.888,64

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€. 7.783,30
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.105,34

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONDOLFO via Tiziano Vecellio 14, frazione Marotta, quartiere Piano Marina, della superficie commerciale di **122,51** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da una porzione di fabbricato residenziale, e precisamente da un appartamento posto al piano primo di un edificio sito in Comune di Mondolfo (PU), Frazione Marotta, località Piano Marina, Via Tiziano Vecellio n° 14, con garage e ripostiglio esclusivi posti al piano seminterrato.

Il fabbricato è sito in zona residenziale periferica.

Come riportato nel capitolo sulla conformità edilizia (al quale si rimanda per complemento delle informazioni), il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio della Licenza di Costruzione n° 1747 del 31/03/1976, e successiva variante di cui alla Licenza n° 1997 del 22/09/1976.

Il fabbricato si compone di 3 piani fuori terra e 1 piano seminterrato.

L'edificio è circondato su tre lati (Nord/Est, Sud/Est e Sud/Ovest) da giardino condominiale recintato con muretto, mentre sul lato Nord/Ovest il fabbricato è adiacente alla rampa e allo spazio di manovra condominiali a servizio dei garage posti al piano seminterrato; l'ingresso alla rampa dei garage, aperto sull'ortogonale Via Tintoretto con il numero civico 9A, non è protetto da sistemi di chiusura.

Gli appartamenti hanno ingressi dal vano scala condominiale avente portone di accesso posto al piano terra sul lato Sud/Est prospiciente la Via Tiziano Vecellio; nel vano scala non è presente l'ascensore.

Il portone è collegato alla strada tramite breve percorso pedonale sul giardino e passaggio aperto sul muretto di recinzione, protetto da cancello in ferro.

Il fabbricato è collegato alla rete d'energia elettrica pubblica, all'acquedotto comunale e alla rete del gas metano.

Per quanto riguarda gli scarichi delle acque reflue, dalla pratica per l'abitabilità del 1977 si evince che lo smaltimento avveniva in "*fossa biologica e fossa stagna*"; da informazioni assunte presso l'ASET (ente competente per la gestione del sistema idrico integrato per la località d'interesse) attualmente la zona è servita dalla pubblica fognatura ma non sono state rinvenute pratiche di richiesta di allaccio da parte del condominio dove è ubicata l'unità immobiliare pignorata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 3, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 621 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda Prot. 498 del 16/03/1977, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIA TIZIANO VECELLIO, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

Coerenze: appartamenti di proprietà di terzi e scala condominiale al piano 1° - appartamento di proprietà di terzi al piano T° sottostante - appartamento di proprietà di terzi al piano 2° soprastante - salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,51 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:	€. 147.591,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.831,99
Data di conclusione della relazione:	13/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/01/2012 00:00:00 stabilita attraverso contratto di locazione non registrato.

L'appartamento risulta occupato dal Sig. *** DATO OSCURATO *** , così come risulta anche dal certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Mondolfo (PU).

Dalla documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate non risultano registrati dei contratti di locazione relativi all'unità abitativa in oggetto.

In realtà da quanto si ricava dalla relazione del custode depositata agli atti, in data 01/01/2012 il Sig. *** DATO OSCURATO *** ha sottoscritto con la proprietà un contratto di affitto per 4 anni avente decorrenza dal 01/01/2012 con scadenza al 31/12/2015, rinnovabile tacitamente per uguale periodo, per l'importo di Euro 6.000,00/anno con applicazione dell'aggiornamento Istat.

Per quanto concerne la congruità di tale canone, considerato che il valore unitario di locazione in zona per appartamenti civili riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate all'anno 2012 è minimo di €/mq x mese 2,4 e massimo di €/mq x mese 2,4, tenendo in considerazione che, per il caso specifico, la superficie commerciale è pari a mq. 122,51, il canone dovrebbe attestarsi in Euro 3.528,30/anno.

Pertanto, il canone locativo base di Euro 6.000,00/anno si ritiene congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/07/2012 a firma di Notaio Massimo Spinazzola di Fano (PU) ai nn. Rep. 34495/10103 di repertorio, iscritta il 13/07/2012 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 7209 - Reg. Part. 1263, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 160.000,00 Euro.

Importo capitale: 80.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 25 anni.

All'iscrizione dell'ipoteca, gravante su più beni, è correlata la successiva: ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2020 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 2045 Registro generale n. 10613. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/02/2017 a firma di Tribunale di Rimini (RN) ai nn. Rep. 319/2017 di repertorio, iscritta il 13/03/2017 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 2688 - Reg. Part. 445, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 580.000,00 Euro.

Importo capitale: 432.195,32 Euro.

All'iscrizione dell'ipoteca, gravante su più beni, è correlata la successiva: ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2020 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 2047 Registro generale n. 10615. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/02/2017 a firma di Tribunale di Rimini (RN) ai nn. Rep. 326/2017 di repertorio, iscritta il 24/05/2017 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 5858 - Reg. Part. 974, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 765.000,00 Euro.

Importo capitale: 571.200,96 Euro.

All'iscrizione dell'ipoteca, gravante su più beni, è correlata la successiva: ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2020 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 2048 Registro generale n. 10616. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/07/2011 a firma di Notaio Massimo Spinazzola in Fano (PU) ai nn. Rep. 32822 di repertorio, iscritta il 19/07/2011 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 8969 Reg. Part. 2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 740.000,00 Euro.

Importo capitale: 370.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 25 anni.

Va evidenziato che nella nota di trascrizione il bene in esame è stato indicato con l'errata categoria catastale C/2 anziché la corretta A/2. All'iscrizione dell'ipoteca, gravante su più beni, è correlata la successiva: ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2020 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 2044 Registro generale n. 10612. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/04/2023 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI PESARO (PU) ai nn. Rep. 521 di repertorio, trascritta il 03/05/2023 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 5203 - Reg. Part. 3768, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE / VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 18/01/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - ROMA (RM) ai nn. Rep. 955/8219 di repertorio, trascritta il 24/01/2019 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 788 - Reg. Part. 123, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO. Capitale 100.768,93 Euro - Ipoteca 201.537,86 Euro

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il bene oggetto della valutazione è sito in un condominio che al momento non ha amministratore: si precisa che tale formalità non è attualmente obbligatoria, a norma di legge, per il condominio in questione.

Le spese condominiali, consistenti in spese per la manutenzione delle parti comuni e per il consumo di energia elettrica per l'illuminazione di scala e giardino condominiali, al momento sono divise bonariamente tra i condomini, secondo le informazioni assunte in sede di sopralluogo, e comunque dovranno essere gestite ai sensi del codice civile.

Ogni appartamento dispone di un contatore per la contabilizzazione del consumo di acqua potabile.

Per quanto riguarda gli scarichi delle acque reflue, come riportato anche nel capitolo delle descrizioni, dalla pratica per l'abitabilità del 1977 si evince che lo smaltimento avveniva in "*fossa biologica e fossa stagna*"; da informazioni assunte presso l'ASET (ente competente per la gestione del sistema idrico integrato per la località d'interesse) attualmente la zona è servita dalla pubblica fognatura ma non sono state rinvenute pratiche di richiesta di allaccio da parte del condominio dove è ubicata l'unità immobiliare pignorata.

La vendita dell'immobile non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 26/01/1999), con atto stipulato il 26/01/1999 a firma di Notaio Annunziata Morico in Pergola (PU) ai nn. Rep. 7759 di repertorio, trascritto il 11/02/1999 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 1171 Reg. Part. 828

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente di 333/1000 ciascuno, in forza di denuncia di successione (fino al 26/01/1999), registrato il 17/07/1998 a Pesaro (PU) ai nn. volume 405 n. 57

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione **N. 1747** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 17/12/1975 con il n. Prot. 8432 di protocollo, rilasciata il 31/03/1976 con il n. 1747 di protocollo, agibilità del 01/04/1977 con il n. 1997 di protocollo.

La pratica edilizia di cui alla Licenza di Costruzione n° 1747 del 31/03/1976 è stata presentata a nome di *** DATO OSCURATO *** ; nella successiva variante di cui alla Licenza n° 1997 del 22/09/1976 gli intestatari indicati sono *** DATO OSCURATO *** .

Concessione Edilizia **N. 2135**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una recinzione, presentata il 12/01/1977 con il n. Prot. 260 di protocollo, rilasciata il 22/03/1977 con il n. 2135 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 2690/958**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tinteggiatura esterna del fabbricato, presentata il 16/06/2011 con il n. Prot. 15843 di protocollo, rilasciata il 20/06/2011 con il n. 2690/958 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Commissariale n. 111 del 12.11.2005, l'immobile ricade in zona B1 a - COMPLETAMENTO - Semintensiva di pianura. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nelle N.T.A. l'edificazione di tali zone è regolamentata particolarmente dagli articoli 11 e 12.

"ARTICOLO 11 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

1. Tali zone sono definite dal D.M. n°1444/02.04.1968, ma comprendono anche edifici esistenti nell'ambito di zone ad altra destinazione ad esse marginali; esse si dividono in:

Zone semintensive di completamento di pianura Zone B1a

Zone semintensive di completamento di collina Zone B1b

Zone di completamento dei nuclei semirurali Zone B1c

Zone assoggettate a piano di recupero esecutivo Zone B1e

Zone di completamento con piano attuativo esistente di iniziativa pubblica Zone B2a

Zone di completamento con piano attuativo già convenzionato Zone B2b

Zone di ristrutturazione viaria e edilizia con piano attuativo Zone B3a

Zone di ristrutturazione viaria e edilizia nell'ex vincolo Marina Militare Zone B3b

Zone di ristrutturazione viaria e edilizia lungo la S.S. 16 Zona B3c

2. Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade, nel rispetto della distanza tra i fabbricati ed in deroga alla visuale libera; in detti casi l'altezza minima costruibile per la parte che non rispetta la distanza, non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto.

3. Nel caso di edifici esistenti o di soluzioni unitarie concordate tra confinanti, tenuto conto delle proposte è possibile derogare alla distanza dai confini, potendosi costruire a confine o in aderenza parti di fabbricato tali da prefigurare un complesso di interventi.

4. Sono fatte salve le lottizzazioni convenzionate per le quali si applicano le norme per esse vigenti; nelle tavole di piano dette zone sono individuate con apposita simbologia.

5. Le aree la cui superficie di intervento sia maggiore di mq 5000 sono assoggettate ad una progettazione planivolumetrica unitaria.

6. Negli interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento delle U.I., e fatti salvi i requisiti igienico-sanitari, è ammesso l'incremento di SUL all'interno dei volumi esistenti a prescindere dagli indici di UF.

7. L'incremento delle superfici di sottotetto, che deriva da sopraelevazione di altezza in allineamento con gli edifici contigui, è ammesso a prescindere dagli indici di UF, purché non vi sia aumento di U.I.

ARTICOLO 12 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVE DI PIANURA B1a

1. Le zone B1a sono le residenziali semintensive di pianura di completamento dell'edificazione

esistente.

PRESCRIZIONE E INDICI

UF = 0,6 mq/mq

NP = 3

H = 9,5 m

DF = Distanza minima: a) per pareti finestrate m 10; b) per pareti non finestrate m 5

DC = 5 m E' ammessa la deroga per gli interventi unitari.

DS = 5 m E' ammessa nell'ambito delle zone edificate la deroga per le costruzioni a confine ed in allineamento con eccezione della viabilità di tipo "B" e tipo "C" per le quali va osservata fuori dell'ambito della zona edificata la distanza di m 10.

IP = 100/Ha

L'area contrassegnata con 1* (attigua al PP7) dovrà essere assoggettata a planivolumetrico; all'interno di essa le aree inserite a seguito dell'accoglimento dell'Oss. n°56, (quelle orientate a sud-est e comprese tra la strada e la confinante zona E1), dovranno essere escluse da ogni edificazione tenendo conto della morfologia del terreno.

L'area contrassegnata con 2* (attigua al PP21), inserita a seguito dell'accompagnamento dell'Oss. n°92, andrà sottoposta a planivolumetrico per la definizione puntuale della realizzazione della strada e del verde; l'indice edificatorio è ridotto a 0,3 mq/mq.

L'area contrassegnata con 3*- collocata in modo isolato e staccata dalla strada Valcesano in prossimità dello incrocio di Via S. Sebastiano, comprendente alcuni fabbricati e un'ampia area non edificata - andrà sottoposta a planivolumetrico per la definizione puntuale della realizzazione della strada e del verde; l'indice edificatorio è ridotto a 0,3 mq/mq.

Le aree contrassegnate con 4* dovranno essere assoggettate a planivolumetrico."

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenze nelle partizioni e nelle misure interne; nelle aperture interne ed esterne; presenza di una veranda; differenza nella partizione del locale garage; modifica impianto termico. Il tutto come in seguito specificato.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria ordinaria ai sensi del D.P.R. 380/2001 s.m.i. (spese tecniche, sanzioni, diritti, adeguamenti necessari, ecc.) compresa I.V.A. : €6.000,00
- oneri per ripristino balcone cucina, I.V.A. compresa: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi.

Si premette che durante il sopralluogo peritale i rilievi metrici sono stati eseguiti per quanto possibile.

Le difformità allo stato di fatto riscontrate rispetto alla Licenza edilizia n. 1747 del 31/03/1976 e successiva variante Lic. n. 1997 del 10/11/1976, sono le seguenti:

- 1) diversa posizione del muro divisorio tra i vani di progetto "cucinotto" e "tinello" con modifica di aperture interne e della zona corridoio; attualmente il vano "tinello" è adibito a cucina/tinello e il vano "cucinotto" è adibito a camera/ripostiglio;
- 2) lievi variazioni, di carattere non essenziale, di misure interne dei vani, di alcune aperture finestrate e alcune aperture interne, della sporgenza del balcone nella zona cucina/tinello rispetto alla parete del fabbricato, di altezza interna al piano seminterrato;

3) realizzazione di veranda, mediante applicazione di pannelli in alluminio e vetro, su balcone con accesso dal vano cucina;

4) modifica della parete divisoria tra il vano garage e il locale ripostiglio/caldaia al piano seminterrato con variazione dell'impianto termico.

Considerato che nella planimetria catastale depositata il 25/02/1977 le difformità di cui ai punti 1), 2) risultano rispondenti allo stato di fatto, rispetto al progetto autorizzato, e che l'autorizzazione di agibilità è stata rilasciata con documento del 01/04/1977, si può ritenere che tali variazioni siano state eseguite durante i lavori di costruzione e pertanto non sono da considerarsi violazioni edilizie in quanto ricadono nei casi di cui agli articoli 34 bis (*"Tolleranze Costruttive"*) e 34-ter (*"Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo"*) del DPR 380/2001 e s.m.i. e all'art. 9-bis (*"Tolleranze"*) della Legge Regione Marche n° 17/2015.

Per quanto concerne la difformità di cui al punto 3), si ritiene opportuno che venga rimosso il pannello in alluminio e vetro ripristinando il balcone aperto.

Invece, per quanto attiene alla difformità di cui al punto 4), considerato che attualmente la caldaia è posta sul balcone della cucina mentre nel progetto autorizzato, e come confermato dalle annotazioni poste nel documento d'ispezione per il rilascio dell'agibilità, avrebbe dovuto trovarsi nel locale ripostiglio/caldaia al piano seminterrato, si ritiene che vada effettuata una procedura di sanatoria ordinaria di modifica dell'impianto termico; con tale pratica si potrà inoltre confermare la legittimità delle opere di cui ai punti 1) e 2) come sopra considerato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: veranda sul balcone della cucina

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

Unica difformità sostanziale con lo stato di fatto è la chiusura del balcone del vano cucina; tuttavia, avendo previsto la condizione di ripristinare il balcone aperto, la planimetria catastale potrà essere mantenuta invariata, quindi senza costi per la regolarizzazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONDOLFO VIA TIZIANO VECELLIO 14, FRAZIONE MAROTTA,
QUARTIERE PIANO MARINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONDOLFO via Tiziano Vecellio 14, frazione Marotta, quartiere Piano Marina, della superficie commerciale di **122,51** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da una porzione di fabbricato residenziale, e precisamente da un appartamento posto al piano primo di un edificio sito in Comune di Mondolfo (PU), Frazione Marotta, località Piano Marina, Via Tiziano Vecellio n° 14, con garage e ripostiglio esclusivi posti al piano seminterrato.

Il fabbricato è sito in zona residenziale periferica.

Come riportato nel capitolo sulla conformità edilizia (al quale si rimanda per complemento delle informazioni), il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio della Licenza di Costruzione n° 1747 del 31/03/1976, e successiva variante di cui alla Licenza n° 1997 del 22/09/1976.

Il fabbricato si compone di 3 piani fuori terra e 1 piano seminterrato.

L'edificio è circondato su tre lati (Nord/Est, Sud/Est e Sud/Ovest) da giardino condominiale recintato con muretto, mentre sul lato Nord/Ovest il fabbricato è adiacente alla rampa e allo spazio di manovra condominiali a servizio dei garage posti al piano seminterrato; l'ingresso alla rampa dei garage, aperto sull'ortogonale Via Tintoretto con il numero civico 9A, non è protetto da sistemi di chiusura.

Gli appartamenti hanno ingressi dal vano scala condominiale avente portone di accesso posto al piano terra sul lato Sud/Est prospiciente la Via Tiziano Vecellio; nel vano scala non è presente l'ascensore.

Il portone è collegato alla strada tramite breve percorso pedonale sul giardino e passaggio aperto sul muretto di recinzione, protetto da cancello in ferro.

Il fabbricato è collegato alla rete d'energia elettrica pubblica, all'acquedotto comunale e alla rete del gas metano.

Per quanto riguarda gli scarichi delle acque reflue, dalla pratica per l'abitabilità del 1977 si evince che lo smaltimento avveniva in "*fossa biologica e fossa stagna*"; da informazioni assunte presso l'ASET (ente competente per la gestione del sistema idrico integrato per la località d'interesse) attualmente la zona è servita dalla pubblica fognatura ma non sono state rinvenute pratiche di richiesta di allaccio da parte del condominio dove è ubicata l'unità immobiliare pignorata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 3, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 621 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda Prot. 498 del 16/03/1977, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIA TIZIANO VECCELLIO, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

Coerenze: appartamenti di proprietà di terzi e scala condominiale al piano 1° - appartamento di proprietà di terzi al piano T° sottostante - appartamento di proprietà di terzi al piano 2° soprastante - salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Senigallia (AN) a Km 6,3 ca. - Fano (PU) a Km 16 ca.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

nella media ★★★★★★

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15,1 Km ca.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 16,9 Km ca.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m ca.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3 Km ca.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,8 Km ca.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità del Punto A consiste in un appartamento posto al piano primo con ingresso dalla scala condominiale; l'appartamento è libero su tre lati (Sud/Est, Sud/Ovest e Nord/Ovest) e confina sull'altro lato con appartamento di proprietà di terzi.

L'appartamento è identificato con l'interno 3.

L'abitazione si compone di ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, un bagno e tre camere.

Sono presenti tre terrazzi sui lati Sud/Est, Sud/Ovest e Nord/Ovest, rispettivamente a servizio del soggiorno, della camera più grande e della cucina; come riportato nel capitolo sulla conformità edilizia (al quale si rimanda per complemento delle informazioni) il terrazzo della cucina al momento del sopralluogo era chiuso da una veranda costituita da pannelli in vetro e alluminio installati sul parapetto in muratura.

L'abitazione sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento) di circa mq 103,00 con altezza interna dei locali di mt. 2,70.

I terrazzi sviluppano una superficie totale di mq 11,70 circa.

I locali dell'appartamento sono pavimentati con piastrelle di ceramica, diversificata per il bagno, e parquet nelle due camere da letto più grandi.

La cucina è parzialmente rivestita con piastrelle di ceramica.

Il bagno è rivestito in ceramica e dispone di lavabo, vasca, vaso e bidet.

I terrazzi hanno pavimenti in grès e parapetti in muratura.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne tamburate in legno, alcune con inserto vetrato, sono di tipo ad anta battente.

Gli infissi esterni sono in alluminio, il sistema oscurante è costituito da tapparelle in PVC.

Il portone d'ingresso è in legno, non blindato.

In tutto il piano sono installati radiatori in alluminio riscaldati dalla caldaia autonoma alimentata a

gas metano.

Al piano è installato il citofono di cui non si è potuto verificare il funzionamento.

Al piano seminterrato è ubicato il garage, pertinenziale all'appartamento, raggiungibile dalla rampa carrabile con accesso su Via Tintoretto, e per percorso pedonale tramite la scala condominiale e il corridoio comune al piano seminterrato; il garage e il ripostiglio, che catastalmente risultano separati da un tramezzo, attualmente sono un unico vano: per le considerazioni sulla regolarità di tale locale si rimanda al capitolo sulla conformità edilizia.

Il locale non è rifinito.

Il varco carrabile è protetto da una porta basculante in lamiera.

Il garage/ripostiglio sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale) di circa mq 40,00.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura portante.

nella media

dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio .

nella media

dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato. riferito alla scala condominiale

nella media

balconi: costruiti in cemento armato. il parapetto è in muratura.

nella media

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e parquet

nella media

infissi interni: porte ad anta battente realizzati in legno tamburato, legno e vetro

nella media

infissi esterni: ante a battente realizzati in alluminio

al di sotto della media

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc

nella media

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno , gli accessori presenti sono: sopraluce

nella media

pareti esterne: costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

nella media

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: conformità da verificare

al di sotto della media

fognatura: con recapito in progetto in fossa stagna conformità: conformità da verificare. non si è rinvenuta pratica di richiesta di allaccio alla fognatura pubblica presente nella via.

molto scarso

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conformità da verificare

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da

nella media

rete comunale conformità: conformità da verificare

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio
conformità: conformità da verificare

nella media 

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	103,00	x	100 %	=	103,00
balconi	11,70	x	30 %	=	3,51
garage/ripostiglio	40,00	x	40 %	=	16,00
Totale:	154,70				122,51

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la misurazione e il calcolo della consistenza commerciale, si fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 allegato C.

Per il criterio di misurazione della consistenza reale si adotterà la superficie esterna lorda (SEL) utilizzando le misure grafiche ricavate dalla planimetria catastale e con le misurazioni che è stato possibile prendere sul posto.

La superficie commerciale sarà data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.); la superficie dei vani aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo.

Sviluppo valutazione.

Si procederà utilizzando il metodo sintetico-comparativo che consiste, in sostanza, in una raccolta di dati relativi a prezzi formatisi sul mercato, riguardanti beni paragonabili a quello oggetto di valutazione, e in una successiva comparazione del bene con la seriazione statistica reperita.

Si procederà quindi a determinare il più probabile valore sulla base dei valori medi attuali di compravendita di immobili residenziali ricadenti nella zona di ubicazione del bene da stimare, ricavati da banche dati ufficiali riferite alla provincia di Pesaro e Urbino.

Il bene oggetto di stima è sito in Comune di Mondolfo, zona Marotta.

Esaminando la banca dati fornita dal sito borsinoimmobiliare.it, si ricava che le abitazioni in stabili di qualità ricompresa nella fascia media di zona, variano da un minimo di €/mq 885,00 ad un massimo di €/mq 1.401,00.

La banca dati della FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino anno 2024, riporta in zona Marotta semicentro per immobili abitabili un valore da minimo €/mq 1.000,00 a massimo €/mq 1.500,00.

Per una più puntuale ricerca del più probabile valore unitario di mercato, visto che non si sono trovati atti recenti di compravendita in zona di immobili simili, si sono ricercati annunci di vendita

immobiliari di unità immobiliari aventi caratteristiche simili ricavando i seguenti comparabili:

- comparabile 1 – unità abitativa di mq. 108, in buone condizioni, al piano secondo di condominio di tre piani fuoriterza con soffitta al piano terzo e garage al piano terra, per un totale calcolati di mq. 133 circa commerciali, sito in Via Bramante, nel raggio di 80/100 metri dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 200.000,00;
- comparabile 2 – unità abitativa di mq. 80, in buone condizioni, al piano terra di condominio di tre piani fuoriterza con garage per un totale calcolati di mq. 90 circa commerciali, sito in Via Caravaggio, a circa 300 metri dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 128.000,00;
- comparabile 3 – unità abitativa, in buone condizioni, al piano primo di condominio di tre piani fuoriterza per un totale di mq. 120 commerciali, sito in Via Degli Astronauti, a circa 350 metri dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 159.000,00.

Sui prezzi indicati nelle inserzioni si terrà conto, in via prudenziale, di una percentuale riduttiva del 10% in considerazione delle scontistiche praticate in sede di trattative secondo quanto indicato dalle analisi di mercato (sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia - 3° trimestre 2024).

Si provvederà inoltre ad allineare al bene oggetto di stima (subject) i prezzi unitari ricavati mediante applicazione di parametri comparativi che tengano conto della differente caratteristica del livello di piano delle unità abitative (tenendo conto che in edifici senza ascensore i coefficienti da applicare sono 0,97 per il piano terra, 1,00 per il piano primo e 0,90 per il piano secondo da quanto riportato dalla rivista specializzata "Consulente Immobiliare" Ed. Il Sole 24 Ore); le caratteristiche e lo stato di conservazione dei comparabili presi a riferimento sono pari a quelli del subject da valutare.

Riassumendo come da seguente tabella,

COMPARABILI					PARAMETRO DI ALLINEAMENTO SUBJECT	SUBJET
	Superficie (mq)	Prezzo richiesto (€)	Prezzo scontato (€)	Prezzo unitario scontato (€/mq)	Livello di piano	Prezzo unitario allineato (€/mq)
1	133,00	200.000,00	180.000,00	1.353,38	1,10	1.488,72
2	90,00	128.000,00	115.200,00	1.280,00	1,03	1.318,40
3	120,00	159.000,00	143.100,00	1.192,50	1,00	1.192,50
VALORE MEDIO/MQ SUBJECT						1.333,21

si ritiene pertanto congruo assumere prudenzialmente il valore unitario di €/mq. 1.330,00.

Pertanto, data la superficie commerciale calcolata di mq. 122,51 si avrà:

€/mq. 1.330,00 * mq. 122,51 = €. 162.938,00 c.t.

Tale valore si intende a muri vuoti (esclusi mobili ed arredamenti).

Da un rapido raffronto del valore medio ricavato con i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per abitazioni civili in stato conservativo normale posti nella zona Marotta E2 del Comune di Mondolfo indicano un valore di mercato unitario, per superficie lorda commerciale, compreso tra €/mq. 1.100,00 e €/mq. 1.450,00, si può ricavare che, nel nostro caso, il valore di mercato medio unitario assunto in via prudenziale ricade nel range indicato dalla banca dati dell'AdE.

Si terrà conto, per il caso specifico, dell'occupazione dell'immobile con contratto di affitto di cui non si è rilevata la registrazione all'Agenzia delle Entrate e pertanto da considerarsi senza titolo; infatti, gli immobili occupati, scontano un ribasso nella quotazione di mercato al venir meno della caratteristica dell'immediata disponibilità. In questo caso, facendo riferimento all'appendice di stima del testo specializzato "Consulente Immobiliare" Ed. IlSole24Ore, per l'abitazione occupata con durata indefinita si applicherà una percentuale di riduzione del 5%.

Inoltre, si ritiene opportuno, in via cautelativa e a garanzia dell'acquirente, che sul valore complessivo di stima venga applicata, una percentuale riduttiva del 10% (inserita al punto "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Riduzione del valore") che sia, tra l'altro, a garanzia di eventuali

ulteriori vizi dei beni e delle spese condominiali insolute.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **162.938,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 162.938,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 162.938,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro (PU), ufficio del registro di Pesaro (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di Mondolfo (PU), osservatori del mercato immobiliare borsinoimmobiliare.it, FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	122,51	0,00	162.938,00	162.938,00
				162.938,00 €	162.938,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 8.146,90**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.591,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali

€. 14.759,11

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **132.831,99**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PESARO Via Galileo Galilei 31, quartiere Montegranaro - Muraglia, della superficie commerciale di **110,90** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da una porzione di fabbricato residenziale con negozi, e precisamente da un appartamento posto al piano quinto di un edificio sito in Comune di Pesaro (PU), Via G. Galilei n° 31, con soffitta esclusiva al piano sesto e garage comune posto al piano interrato.

Il fabbricato è sito in zona residenziale semicentrale.

Come riportato nel capitolo sulla conformità edilizia (al quale si rimanda per complemento delle informazioni), il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio della Licenza n° 1380 del 30/12/1968, e successiva variante di cui alla Licenza n° 752 del 26/07/1969, presentata in sostituzione della Licenza n° 577 del 06/08/1968.

L'edificio fa parte dei fabbricati, molto simili tra loro, costruiti sul finire degli anni '60 del secolo scorso a fare da corona allo spazio di Piazza Redi, fulcro della parte bassa del quartiere di Montegranaro-Muraglia.

Il fabbricato si compone di 7 piani fuori terra (compreso il piano soffitta) e 1 piano interrato.

L'immobile ha forma a L e occupa un'area ad angolo tra Via G. Galilei e Piazza Redi, con le quali confina direttamente tramite il portico condominiale, al piano terra, posto sui due lati lunghi; in testa a questi il fabbricato confina con altri condomini dalla tipologia simile.

Sotto il portico al piano terra sono presenti dei locali commerciali/negozi. I piani soprastanti sono occupati dagli appartamenti.

L'unica area scoperta ad uso dei soli condomini è quella posta al piano interrato adibita anche a spazio di manovra per il garage.

Gli appartamenti hanno ingressi dal vano scala condominiale avente portone di accesso posto al piano terra sotto il porticato comune, aperto all'uso pubblico, prospiciente la Via G. Galilei. Nel vano scala è presente l'ascensore, con partenza dal piano terra. Al garage comune interrato, che dispone di più ingressi su spazio di manovra scoperto al piano interrato, si accede mediante un unico scivolo avente uscita al piano terra su Via G. Galilei, sotto il portico condominiale; l'entrata dello scivolo è protetta da una cancellata in ferro. Il garage condominiale risulta catastalmente di proprietà comune.

Il fabbricato è collegato alla rete d'energia elettrica pubblica, all'acquedotto comunale, alla pubblica fognatura e alla rete del gas metano. In prossimità è presente la rete della fibra ottica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 18, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 5962 sub. 21 (catasto fabbricati), scheda Prot. 1225 del 25/03/1971, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEO GALILEI n. 31, piano: 5 - 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 01/12/2010 Pratica n. PS0193154 in atti dal 01/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19626.1/2010).

Coerenze: appartamenti di proprietà della ditta esecutata (distinti al F° 40 particella 5962 sub. 22 e 24) e parti condominiali al piano 5° - appartamenti di proprietà di terzi al piano 4° sottostante - soffitte al piano 6° soprastante - salvo altri.

In visura è riportato: "Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 40

pla 4270 sub 21 per allineamento mappe" già identificativi dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.390,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.521,21
Data di conclusione della relazione:	13/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/10/2017 00:00:00 stabilita attraverso contratto di locazione non registrato.

L'appartamento risulta occupato dal Sig. *** DATO OSCURATO *** unitamente alla sua famiglia, così come risulta anche dal certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pesaro.

Dalla documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate non risultano registrati dei contratti di locazione relativi all'unità abitativa in oggetto.

In realtà da quanto si ricava dalla relazione del custode depositata agli atti, il Sig. *** DATO OSCURATO *** ha sottoscritto con la proprietà un contratto di affitto per 4 anni avente decorrenza dal 01/10/2017 con scadenza al 30/09/2021, rinnovabile tacitamente per uguale periodo, per 'importo di Euro 6.840,00/anno con applicazione dell'aggiornamento Istat.

Per quanto concerne la congruità di tale canone, considerato che il valore unitario di locazione in zona per appartamenti civili riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate all'anno 2017 è minimo di €/mq x mese 6,30 e massimo di €/mq x mese 7,30, tenendo in considerazione che, per il caso specifico, la superficie commerciale è pari a mq. 110,90, il canone dovrebbe attestarsi tra un valore minimo annuo di Euro 8.384,04 e massimo annuo di Euro 9.714,84. Pertanto, il canone locativo base di Euro 6.840,00/anno non ricadendo all'interno del range indicato dall'A.d.E. non può ritenersi congruo e il suo importo dovrebbe corrispondere ad almeno Euro 8.385,00/anno.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/02/2017 a firma di Tribunale di Rimini (RN) ai nn. Rep. 319/2017 di repertorio, iscritta il 13/03/2017 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 2688 - Reg. Part. 445, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 580.000,00 Euro.

Importo capitale: 432.195,32 Euro.

All'iscrizione dell'ipoteca, gravante su più beni, è correlata la successiva: ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2020 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 2047 Registro generale n. 10615. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/02/2017 a firma di Tribunale di Rimini (RN) ai nn. Rep. 326/2017 di repertorio, iscritta il 24/05/2017 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 5858 - Reg. Part. 974, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 765.000,00 Euro.

Importo capitale: 571.200,96 Euro.

All'iscrizione dell'ipoteca, gravante su più beni, è correlata la successiva: ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2020 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 2048 Registro generale n. 10616. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/04/2023 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI PESARO (PU) ai nn. Rep. 521 di repertorio, trascritta il 03/05/2023 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 5203 - Reg. Part. 3768, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE / VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 18/01/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - ROMA (RM) ai nn. Rep. 955/8219 di repertorio, trascritta il 24/01/2019 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 788 - Reg. Part. 123, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO. Capitale 100.768,93 Euro - Ipoteca 201.537,86 Euro

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.357,30

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

Millesimi condominiali: 39,770

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

Ulteriori avvertenze:

Tutti gli importi relativi alle spese condominiali sono riferiti al consuntivo di bilancio 2023/2024 e quindi alla data del 30/04/2024; a tale data non risultano per l'unità immobiliare interessata spese complessive a debito.

I dati aggiornati alla data del 08/04/2025 sono stati forniti dall'amministratore condominiale in forma generalizzata e quindi non distinguibili; pertanto, a garanzia dell'acquirente, eventuali somme a debito saranno tenute in considerazione nella percentuale riduttiva al punto "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Riduzione del valore".

L'unità immobiliare usufruisce del garage condominiale ubicato al piano interrato. Catastalmente non risultano spazi divisi e assegnati a ciascuna unità, tuttavia durante il sopralluogo è stato riferito dai presenti che l'area garage è informalmente divisa in spazi di fatto abbinati agli appartamenti: sul posto gli spazi non sono ben individuati. A tutt'oggi dalla documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio si rileva che per l'appartamento in questione esiste una ripartizione di spese anche per il piano garage (millesimi 3,70) senza però aver ricevuto dall'amministratore stesso informazioni in merito all'eventuale assegnazioni dei posti auto ai singoli appartamenti; in ogni caso si fa rilevare che la fruibilità degli spazi in garage è molto limitata dalla conformazione del piano stesso che ostacola l'agevole manovra degli autoveicoli.

La vendita dell'immobile non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di divisione (dal 26/01/1999), con atto stipulato il 26/01/1999 a firma di Notaio Annunziata Morico in Pergola (PU) ai nn. Rep. 7759 di repertorio, trascritto il 11/02/1999 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 1171 Reg. Part. 828.

L'atto tratta la particella 4270 sub 21 del F° 40, originaria della attuale prima della "BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19626.1/2010)". Dopo la bonifica catastale avvenuta in data 01/12/2010 la particella è stata variata in particella 5962 sub 21 del F° 40. Tale rimane ad oggi.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente di 1/6, 1/6 e 4/6 ciascuno, in forza di denuncia di successione (fino al 26/01/1999), registrato il 17/07/1998 a Pesaro (PU) ai nn. volume 405 n. 57.

L'atto tratta la particella 4270 sub 21 del F° 40 originaria della attuale prima della "BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19626.1/2010)".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA N. 577, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Costruzione di un progetto per c.a. comprendente 15 alloggi orizzontali su cinque piani elevati, piano terra a negozi e piano

interrato a rimessa di auto private, da erigersi in Pesaro località Montegranaro Via G. Galilei, angolo piazzale Redi ...", presentata il 04/07/1968 con il n. Prot. U.T. 3650 del 06/07/1968 di protocollo, rilasciata il 06/08/1968 con il n. 577 di protocollo.

Al rilascio della licenza è seguita l'istanza di volturazione della stessa presentata in data 11/12/1968 a nome del successivo proprietario dell'area.

LICENZA N. 1380 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Costruzione di un fabbricato per c.a. comprendente 15 alloggi orizzontali su cinque piani elevati, piano terra a negozi e piano interrato a rimessa di auto private, da erigersi in Pesaro località Montegranaro Via G. Galilei, angolo piazzale Redi...", presentata il 11/12/1968 con il n. Prot. U.T. 725 del 13/12/1968 di protocollo, rilasciata il 30/12/1968 con il n. 1380 di protocollo, agibilità del 20/11/1970 con il n. 414 di protocollo.

Sulla licenza è specificato che "Annulla e sostituisce il progetto presentato dalla Ditta *** DATO OSCURATO *** autorizzato con lic. edil. n. 577 del 6.8.1968". Con la successiva variante di cui alla Licenza n. 752 del 26/07/1969 vengono richiesti e autorizzati 20 appartamenti al posto dei 15 del progetto originario.

CONCESSIONE N. 111, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "sopraelevazione della centrale termica di proprietà del condominio di Via Galilei n° 31", rilasciata il 15/03/1980 con il n. 111 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. 752, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "sostituzione della vetrata d'ingresso e tinteggiatura del porticato al fabbricato", presentata il 07/09/1989 con il n. Prot. U.T. 6949 del 13/09/1989 di protocollo, rilasciata il 06/10/1989 con il n. 752 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CC 135/2000 - CP 135/2003, l'immobile ricade in zona B3.0 - Subsistema R3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nelle N.T.A. all'art. 4.3.2.1 la zona è definita: "Le zone B corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate."

All'art. 4.3.2.2 elenca gli interventi consentiti: "Nelle zone B sono previsti interventi gli interventi specificatamente previsti dai Progetti Norma e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, [ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di nuova edificazione, secondo gli indici di tab 2.] Ai sensi della Legge 457 del 05.08.1978 le zone B sono considerate zone di recupero."

Con "Disposizioni generali" all'art. 4.2.1.1 e definizione delle "Prestazioni" all'art. 4.2.1.2, all'art. 4.2.1.3 il subsistema specifico della zona è definito: "Il sistema della residenza si articola nei seguenti sub-sistemi individuati sulle Tavv. 'Usi del suolo e modalità di intervento': [OMISSIS] - Subsistema R3: città in aggiunta." normato dall'art. 4.2.1.6: "1. Il sub-sistema comprende parti di città risultanti dalla coesistenza di differenti principi insediativi giustapposti, a partire da nuclei a volte antichi ("filamenti" lungo le strade maestre del territorio) oppure intorno agli antichi castelli; sono parti esterne al centro e alla "periferia" che ne costituisce il proseguimento senza soluzione di continuità; le parti più a ridosso del centro sono esito principalmente dei piani urbanistici a partire dal secondo dopoguerra ed in alcune aree sono fortemente connotate dal punto di vista tipologico; l'alta densità che spesso le caratterizza rende necessario un accurato progetto di suolo.

2. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 70% della Sn.

Sono inoltre ammesse :

- "Attività terziarie" (T) limitatamente a:

Tc - esercizi di vicinato, commercio all'ingrosso con superficie di vendita inferiore 250 mq, strutture per mostre e esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari;

Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere e pubblici esercizi; Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie.

- "Servizi e attrezzature" (S) con esclusione di:

Sc - servizi cimiteriali; Sh - ospedali; Ss - palazzi dello sport; St - impianti per l'approvvigionamento dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del telefono ecc., impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue; impianti postelettrici e telefonici.

- "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M), limitatamente agli impianti di distribuzione dei carburanti (Mc).

- "Spazi scoperti" (P, V).

Sono escluse le "Attività agricole" (A) e le "Attività industriali e artigianali" (I).

3. E' consentita la deroga dalla percentuale specificata al precedente comma, con R comunque non inferiore al 50% della Sn, per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2 e L4 e ai sub-sistemi della mobilità M2, M3, M4 e M5, esclusivamente per le seguenti destinazioni d'uso:

- "Attività terziarie" (T) limitatamente a :

Tc - esercizi di vicinato, commercio all'ingrosso con superficie di vendita inferiore 250 mq, strutture per mostre e esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari; Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere e pubblici esercizi; Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie.

4. Le attività Terziarie, i Servizi e le Attrezzature di uso Pubblico dovranno essere localizzate preferibilmente al piano terra. Queste ultime dovranno essere accessibili anche a persone portatrici di handicap.

5. Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati la percentuale di terreno permeabile non dovrà essere inferiore al 25% della Sf.

6. Per gli interventi con modalità di attuazione tramite intervento diretto la percentuale di cui al comma 2 può non essere osservata; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal subsistema, compatibili con la residenza."

Ulteriori indicazioni sono elencate agli artt. da 2.2.3.1 a 2.2.3.6 e agli artt. 2.3.3.4 - 3.3.2.6 e 3.3.2.8.

L'area è gravata dal vincolo PAI Marche - AREE CON RISCHIO DI ESONDAZIONE R4.

L'area è soggetta a vincoli geologici: VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA MEDIA; ZONE DI ATTENZIONE PER INSTABILITA'

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si premette che durante il sopralluogo peritale i rilievi metrici sono stati eseguiti per quanto possibile. Non si sono riscontrate sostanziali difformità, allo stato di fatto, rispetto alla Licenza edilizia n. 1380 del 30/12/1968 e successiva variante Lic. n. 752 del 26/07/1969 Eventuali modeste variazioni di misure interne, balconi e aperture, di carattere non sostanziale, sono da ritenersi non costituenti violazione edilizia in quanto ricadono nei casi di cui agli articoli 34 bis ("Tolleranze Costruttive") e 34-ter ("Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo") del DPR 380/2001 e s.m.i. e all'art. 9-bis ("Tolleranze") della Legge Regione Marche n° 17/2015.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Non si riscontrano difformità sostanziali con lo stato di fatto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PESARO VIA GALILEO GALILEI 31, QUARTIERE MONTEGRANARO -
MURAGLIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PESARO Via Galileo Galilei 31, quartiere Montegranaro - Muraglia, della superficie commerciale di **110,90** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da una porzione di fabbricato residenziale con negozi, e precisamente da un appartamento posto al piano quinto di un edificio sito in Comune di Pesaro (PU), Via G. Galilei n° 31, con soffitta esclusiva al piano sesto e garage comune posto al piano interrato.

Il fabbricato è sito in zona residenziale semicentrale.

Come riportato nel capitolo sulla conformità edilizia (al quale si rimanda per complemento delle informazioni), il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio della Licenza n° 1380 del 30/12/1968, e successiva variante di cui alla Licenza n° 752 del 26/07/1969, presentata in sostituzione della Licenza n° 577 del 06/08/1968.

L'edificio fa parte dei fabbricati, molto simili tra loro, costruiti sul finire degli anni '60 del secolo scorso a fare da corona allo spazio di Piazza Redi, fulcro della parte bassa del quartiere di Montegranaro-Muraglia.

Il fabbricato si compone di 7 piani fuori terra (compreso il piano soffitta) e 1 piano interrato.

L'immobile ha forma a L e occupa un'area ad angolo tra Via G. Galilei e Piazza Redi, con le quali confina direttamente tramite il portico condominiale, al piano terra, posto sui due lati lunghi; in testa a questi il fabbricato confina con altri condomini dalla tipologia simile.

Sotto il portico al piano terra sono presenti dei locali commerciali/negozi. I piani soprastanti sono occupati dagli appartamenti.

L'unica area scoperta ad uso dei soli condomini è quella posta al piano interrato adibita anche a spazio di manovra per il garage.

Gli appartamenti hanno ingressi dal vano scala condominiale avente portone di accesso posto al piano terra sotto il porticato comune, aperto all'uso pubblico, prospiciente la Via G. Galilei. Nel vano scala è presente l'ascensore, con partenza dal piano terra. Al garage comune interrato, che dispone di più ingressi su spazio di manovra scoperto al piano interrato, si accede mediante un unico scivolo avente uscita al piano terra su Via G. Galilei, sotto il portico condominiale; l'entrata dello scivolo è protetta da una cancellata in ferro. Il garage condominiale risulta catastalmente di proprietà comune.

Il fabbricato è collegato alla rete d'energia elettrica pubblica, all'acquedotto comunale, alla pubblica fognatura e alla rete del gas metano. In prossimità è presente la rete della fibra ottica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 18, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 5962 sub. 21 (catasto fabbricati), scheda Prot. 1225 del 25/03/1971, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEO GALILEI n. 31, piano: 5 - 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 01/12/2010 Pratica n. PS0193154 in atti dal 01/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19626.1/2010).

Coerenze: appartamenti di proprietà della ditta esecutata (distinti al F° 40 particella 5962 sub. 22 e 24) e parti condominiali al piano 5° - appartamenti di proprietà di terzi al piano 4°

sottostante - soffitte al piano 6° soprastante - salvo altri.

In visura è riportato: "Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 40 pla 4270 sub 21 per allineamento mappe" già identificativi dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete fibra ottica in prossimità del fabbricato.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15, 5 Km ca.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 Km ca.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,6 Km ca.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 3,7 Km ca.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 70 m ca.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------------	-------------	---------------------

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità del Punto A consiste in un appartamento posto al piano quinto con ingresso dalla scala condominiale; l'appartamento è libero su due lati (Sud e Ovest) e confina sugli altri lati con appartamenti di proprietà della ditta esecutata.

L'appartamento è identificato con l'interno 18.

L'abitazione si compone di ingresso, ripostiglio, soggiorno e cucina nella zona giorno e disimpegno, un bagno e due camere nella zona notte. Un terrazzo ad L corre lungo i due lati liberi dell'appartamento.

L'abitazione sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento) di circa mq 100,00 con altezza interna dei locali di mt. 3,00.

Il terrazzo sviluppa una superficie di mq 28,00 circa.

I locali dell'appartamento sono pavimentati in materiali disomogenei: piastrelle di ceramica, marmo e parquet.

La cucina è parzialmente rivestita con piastrelle di ceramica. In cucina è presente il boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il bagno, con porta d'ingresso dal disimpegno della zona notte, è rivestito e pavimentato in ceramica e dispone di lavabo, vasca, vaso e bidet.

I terrazzi hanno pavimenti in grès e ringhiere in ferro con pannellature vetrate.

Tutte le pareti sono intonacate, non in buono stato; sono presenti anche segni di muffe.

Le porte interne tamburate in legno, alcune con inserto vetrato, sono di tipo ad anta battente.

Gli infissi esterni sono in legno, il sistema oscurante è costituito da tapparelle in PVC.

Il portone d'ingresso è in legno, non blindato.

In tutto il piano sono installati radiatori in ghisa alimentati dalla caldaia centralizzata collocata nella centrale termica posta al piano interrato nello scoperto condominiale.

Al piano è installato il citofono di cui non si è potuto verificare il funzionamento.

Al piano 6° soprastante è ubicato il vano soffitta, pertinenziale all'appartamento, identificato con il numero 19 e raggiungibile unicamente tramite la scala condominiale.

La soffitta, per la porzione con altezza superiore a mt. 1,50 dal piano pavimento, sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale) di circa mq 10,00.

Il locale è protetto da una porta in lamiera.

Non è stato possibile accedere all'interno del locale per indisponibilità da parte dell'occupante.

L'unità immobiliare usufruisce del garage condominiale ubicato al piano interrato. Catastalmente non risultano spazi divisi e assegnati a ciascuna unità, tuttavia durante il sopralluogo è stato riferito dai presenti che l'area garage è informalmente divisa in spazi di fatto abbinati agli appartamenti; a tutt'oggi dalla documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio si rileva che per l'appartamento in questione esiste una ripartizione di acqua e energia elettrica anche per il piano garage (millesimi 3,70) senza però aver ricevuto dall'amministratore stesso informazioni in merito all'eventuale assegnazioni dei posti auto ai singoli appartamenti.

Delle Strutture:

<i>travi:</i> costruite in cemento armato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio gettato in opera. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

nella media 

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato. riferito alla scala condominiale

nella media 

copertura: a falde costruita in solaio misto in cemento armato/laterizio gettato in opera. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

nella media 

balconi: costruiti in cemento armato. il parapetto ha telaio in ferro e pannelli in vetro

al di sotto della media 

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

scale: interna con rivestimento in marmo. riferito alla scala condominiale

nella media 

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica

al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, marmo, parquet. le pavimentazioni delle varie stanze sono disomogenee.

mediocre 

infissi interni: porte ad anta battente realizzati in legno tamburato, legno e vetro

al di sotto della media 

infissi esterni: ante a battente realizzati in legno

al di sotto della media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc

nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno

al di sotto della media 

pareti esterne: costruite in muratura a cassa vuota, il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: conformità: conformità da verificare

al di sotto della media 

citofonico: audio conformità: conformità da verificare

al di sotto della media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conformità da verificare

al di sotto della media 

fognatura: separata con recapito in collettore o rete comunale conformità: conformità da verificare

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conformità da verificare

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conformità da verificare

nella media 

termico: centralizzato con alimentazione in

nella media 

metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: conformità da verificare. l'impianto non fornisce acqua calda sanitaria che viene prodotta da bollitori autonomi per ciascuna unità immobiliare.

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	100,00	x	100 %	=	100,00
balconi	28,00	x	30 %	=	8,40
vano soffitta	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	138,00				110,90

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la misurazione e il calcolo della consistenza commerciale, si fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 allegato C.

Per il criterio di misurazione della consistenza reale si adotterà la superficie esterna lorda (SEL) utilizzando le misure grafiche ricavate dalla planimetria catastale e con le misurazioni che è stato possibile prendere sul posto.

La superficie commerciale sarà data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.); la superficie dei vani aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo.

Sviluppo valutazione

Si procederà utilizzando il metodo sintetico-comparativo che consiste, in sostanza, in una raccolta di dati relativi a prezzi formatisi sul mercato, riguardanti beni paragonabili a quello oggetto di valutazione, e in una successiva comparazione del bene con la seriazione statistica reperita.

Si procederà quindi a determinare il più probabile valore sulla base dei valori medi attuali di compravendita di immobili residenziali ricadenti nella zona di ubicazione del bene da stimare, ricavati da banche dati ufficiali riferite alla provincia di Pesaro e Urbino.

Il bene oggetto di stima è sito in Comune di Pesaro, quartiere Montegranaro in area Piazza Redi.

Esaminando la banca dati fornita dal sito borsinoimmobiliare.it, si ricava che le abitazioni in stabili di qualità ricompresa nella fascia media di zona, variano da un minimo di €/mq 1.321,00 ad un massimo di €/mq 1.848,00.

La banca dati della FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino anno 2024, riporta in area Piazza Redi per immobili abitabili un valore da minimo €/mq 1.200,00 a massimo €/mq 1.650,00.

Per una più puntuale ricerca del più probabile valore unitario di mercato, visto che non si sono trovati atti recenti di compravendita in zona di immobili simili, si sono ricercati annunci di vendita

immobiliari di unità immobiliari aventi caratteristiche simili ricavando i seguenti comparabili:

- comparabile 1 – unità abitativa, in buone condizioni, al piano primo di condominio di cinque piani realizzato intorno al 1970 con soffitta al piano ultimo e garage al piano interrato, per un totale di mq. 127 circa commerciali, sito in Via Correnti (zona Piazza Redi), nel raggio di 100 metri dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 178.000,00;
- comparabile 2 – unità abitativa, in buone condizioni, al piano quarto di condominio con soffitta al piano ultimo e posto auto in garage comune, per un totale di mq. 150 circa commerciali, sito in Piazza Redi, nel raggio di 100 metri dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 229.000,00;
- comparabile 3 – unità abitativa, in buone condizioni, al piano terzo di condominio con soffitta al piano ultimo e posto auto in garage comune, per un totale di mq. 153 circa commerciali, sito in Via Negrelli, nel raggio di 100 metri dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 230.000,00;
- comparabile 4 – unità abitativa, in buone condizioni, al piano terzo di condominio con cantina e posto auto al piano interrato, per un totale di mq. 138 circa commerciali, sito in Via Negrelli, nel raggio di 100 metri dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 215.000,00.

Sui prezzi indicati nelle inserzioni si terrà conto, in via prudenziale, di una percentuale riduttiva del 10% in considerazione delle scontistiche praticate, rispetto alle richieste iniziali del venditore, in sede di trattative secondo quanto indicato dalle analisi di mercato (sondaggio congiunturale Banca d'Italia del febbraio 2025 riferito al IV trimestre 2024 – sconto medio 7,9%).

Si provvederà inoltre ad allineare al bene oggetto di stima (subject) i prezzi unitari ricavati mediante applicazione di parametri comparativi che tengano conto della differente caratteristica del livello di piano delle unità abitative (tenendo conto che in edifici con ascensore i coefficienti da applicare sono 0,94 per il piano primo, 0,98 per il piano terzo e 1,00 per i piani superiori secondo i riportati dalla rivista specializzata “Consulente Immobiliare” Ed. Il Sole 24 Ore); le caratteristiche e lo stato di conservazione dei comparabili presi a riferimento sono pari a quelli del subject da valutare.

Riassumendo come da seguente tabella,

COMPARABILI					PARAMETRO DI ALLINEAMENTO SUBJECT	SUBJET
	Superficie (mq)	Prezzo richiesto (€)	Prezzo scontato (€)	Prezzo unitario scontato (€/mq)	Livello di piano	Prezzo unitario allineato (€/mq)
1	127,00	178.000,00	160.200,00	1.261,42	1,06	1.337,10
2	150,00	229.000,00	206.100,00	1.374,00	1,00	1.374,00
3	153,00	230.000,00	207.000,00	1.352,94	1,02	1.380,00
4	138,00	215.000,00	193.500,00	1.402,17	1,02	1.430,22
VALORE MEDIO/MQ SUBJECT						1.380,33

si ritiene pertanto congruo assumere prudenzialmente il valore unitario di €/mq. 1.380,00.

Pertanto, data la superficie commerciale calcolata di mq. 110,90 si avrà:

€/mq. 1.380,00 * mq. 110,90 = €. 153.042,00

Tale valore si intende a muri vuoti (esclusi mobili ed arredamenti).

Si terrà conto, per il caso specifico, dell'occupazione dell'immobile con contratto di affitto di cui non si è rilevata la registrazione all'Agenzia delle Entrate e pertanto da considerarsi senza titolo; infatti, gli immobili occupati, scontano un ribasso nella quotazione di mercato al venir meno della caratteristica dell'immediata disponibilità. In questo caso, facendo riferimento all'appendice di stima del testo specializzato “Consulente Immobiliare” Ed. IlSole24Ore, per l'abitazione occupata con durata indefinita si applicherà una percentuale di riduzione del 5%.

Inoltre, si ritiene opportuno, in via cautelativa e a garanzia dell'acquirente, che sul valore complessivo di stima venga applicata, una percentuale riduttiva del 5% (inserita al punto "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Riduzione del valore") che sia, tra l'altro, a garanzia di eventuali vizi e delle spese

condominiali insolute.

Trattandosi, per il caso specifico, di pignoramento della quota di 1/2 di proprietà, nel caso si intenda procedere alla vendita di tale quota, essendo la stessa indivisa e materialmente indivisibile, si dovrà tener conto che, non essendovi garanzia di pieno possesso e godimento del bene, sul mercato si avrebbe un forte deprezzamento (stimabile nella percentuale presumibile del 20%) e quindi in procedura di asta è ipotizzabile che il valore finale della stessa sia inferiore rispetto al proprio valore determinato in quota.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 153.042,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 153.042,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 76.521,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro (PU), ufficio del registro di Pesaro (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di Pesaro (PU), osservatori del mercato immobiliare borsinoimmobiliare.it, FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino,

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	110,90	0,00	153.042,00	76.521,00
				153.042,00 €	76.521,00 €

Riduzione del **20%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: €.**15.304,20**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di un appartamento disposto su un solo piano e con accesso obbligato dal vano scala condominiale, non si reputa possibile una comoda divisibilità per la quota di proprietà della ditta esecutata.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: €.**3.826,05**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**57.390,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.**2.869,54**

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

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

Arrotondamento del valore finale: €.**0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**54.521,21**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PESARO Via Galileo Galilei 31, quartiere Montegranaro - Muraglia, della superficie commerciale di **70,95** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da una porzione di fabbricato residenziale con negozi, e precisamente da un appartamento posto al piano quinto di un edificio sito in Comune di Pesaro (PU), Via G. Galilei n° 31, con soffitta esclusiva al piano sesto e garage comune posto al piano interrato.

Il fabbricato è sito in zona residenziale semicentrale.

Come riportato nel capitolo sulla conformità edilizia (al quale si rimanda per complemento delle informazioni), il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio della Licenza n° 1380 del 30/12/1968, e successiva variante di cui alla Licenza n° 752 del 26/07/1969, presentata in sostituzione della Licenza n° 577 del 06/08/1968.

L'edificio fa parte dei fabbricati, molto simili tra loro, costruiti sul finire degli anni '60 del secolo scorso a fare da corona allo spazio di Piazza Redi, fulcro della parte bassa del quartiere di Montegranaro-Muraglia.

Il fabbricato si compone di 7 piani fuori terra (compreso il piano soffitta) e 1 piano interrato.

L'immobile ha forma a L e occupa un'area ad angolo tra Via G. Galilei e Piazza Redi, con le quali confina direttamente tramite il portico condominiale, al piano terra, posto sui due lati lunghi; in testa a questi il fabbricato confina con altri condomini dalla tipologia simile.

Sotto il portico al piano terra sono presenti dei locali commerciali/negozi. I piani soprastanti sono occupati dagli appartamenti.

L'unica area scoperta ad uso dei soli condomini è quella posta al piano interrato adibita anche a spazio di manovra per il garage.

Gli appartamenti hanno ingressi dal vano scala condominiale avente portone di accesso posto al piano terra sotto il porticato comune, aperto all'uso pubblico, prospiciente la Via G. Galilei. Nel vano scala è presente l'ascensore, con partenza dal piano terra. Al garage comune interrato, che dispone di più ingressi su spazio di manovra scoperto al piano interrato, si accede mediante un unico scivolo avente uscita al piano terra su Via G. Galilei, sotto il portico condominiale; l'entrata dello scivolo è protetta da una cancellata in ferro. Il garage condominiale risulta catastalmente di proprietà comune.

Il fabbricato è collegato alla rete d'energia elettrica pubblica, all'acquedotto comunale, alla pubblica fognatura e alla rete del gas metano. In prossimità è presente la rete della fibra ottica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 19, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 5962 sub. 22 (catasto fabbricati), scheda Prot. 1224 del 25/03/1971, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEO GALILEI n. 31, piano: 5 - 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 01/12/2010 Pratica n. PS0193154 in atti dal 01/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19627.1/2010).

Coerenze: appartamenti di proprietà della ditta esecutata (distinti al F° 40 particella 5962 sub. 21 e 23) e parti condominiali al piano 5° - appartamenti di proprietà di terzi al piano 4° sottostante - soffitte al piano 6° soprastante - salvo altri.

In visura è riportato: "Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 40

pla 4270 sub 22 per allineamento mappe" già identificativi dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,95 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:	€. 36.716,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.880,79
Data di conclusione della relazione:	13/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/04/2011 00:00:00 stabilita attraverso contratto di locazione non registrato.

L'appartamento risulta occupato dai Sigg. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , così come risulta anche dal certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pesaro.

Dalla documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate non risultano registrati dei contratti di locazione relativi all'unità abitativa in oggetto.

In realtà da quanto si ricava dalla relazione del custode depositata agli atti, il Sig. *** DATO OSCURATO *** ha sottoscritto con la proprietà un contratto di affitto per 4 anni avente decorrenza dal 01/04/2011 con scadenza al 31/03/2015, rinnovabile tacitamente per uguale periodo, per l'importo di Euro 6.240,00/anno con applicazione dell'aggiornamento Istat.

Per quanto concerne la congruità di tale canone, considerato che il valore unitario di locazione in zona per appartamenti civili riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate all'anno 2011 è minimo di €/mq x mese 3,7 e massimo di €/mq x mese 10,2, tenendo in considerazione che, per il caso specifico, la superficie commerciale è pari a mq. 70,95, il canone dovrebbe attestarsi tra un valore minimo annuo di Euro 3.150,18 e massimo annuo di Euro 8.684,28. Pertanto, il canone locativo base di Euro 6.240,00/anno ricadendo all'interno del range indicato dall'A.d.E. può ritenersi congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/02/2017 a firma di Tribunale di Rimini (RN) ai nn. Rep. 319/2017 di repertorio, iscritta il 13/03/2017 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 2688 - Reg. Part. 445, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 580.000,00 Euro.

Importo capitale: 432.195,32 Euro.

All'iscrizione dell'ipoteca, gravante su più beni, è correlata la successiva: ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2020 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 2047 Registro generale n. 10615. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/02/2017 a firma di Tribunale di Rimini (RN) ai nn. Rep. 326/2017 di repertorio, iscritta il 24/05/2017 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 5858 - Reg. Part. 974, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 765.000,00 Euro.

Importo capitale: 571.200,96 Euro.

All'iscrizione dell'ipoteca, gravante su più beni, è correlata la successiva: ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2020 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 2048 Registro generale n. 10616. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/04/2023 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI PESARO (PU) ai nn. Rep. 521 di repertorio, trascritta il 03/05/2023 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 5203 - Reg. Part. 3768, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE / VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 18/01/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - ROMA (RM) ai nn. Rep. 955/8219 di repertorio, trascritta il 24/01/2019 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 788 - Reg. Part. 123, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO. Capitale 100.768,93 Euro - Ipoteca 201.537,86 Euro

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.806,62**

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

Millesimi condominiali: **26,09**

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

Ulteriori avvertenze:

Tutti gli importi relativi alle spese condominiali sono riferiti al consuntivo di bilancio 2023/2024 e quindi alla data del 30/04/2024; a tale data non risultano per l'unità immobiliare interessata spese complessive a debito.

I dati aggiornati alla data del 08/04/2025 sono stati forniti dall'amministratore condominiale in forma generalizzata e quindi non distinguibili.

L'unità immobiliare usufruisce del garage condominiale ubicato al piano interrato. Catastalmente non risultano spazi divisi e assegnati a ciascuna unità, tuttavia durante il sopralluogo è stato riferito dai presenti che l'area garage è informalmente divisa in spazi di fatto abbinati agli appartamenti: sul posto gli spazi non sono ben individuati. A tutt'oggi dalla documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio si rileva che per l'appartamento in questione esiste una ripartizione di spese anche per il piano garage (millesimi 3,70) senza però aver ricevuto dall'amministratore stesso informazioni in merito all'eventuale assegnazioni dei posti auto ai singoli appartamenti; in ogni caso si fa rilevare che la fruibilità degli spazi in garage è molto limitata dalla conformazione del piano stesso che ostacola l'agevole manovra degli autoveicoli.

La vendita dell'immobile non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di divisione (dal 26/01/1999), con atto stipulato il 26/01/1999 a firma di Notaio Annunziata Morico in Pergola (PU) ai nn. Rep. 7759 di repertorio, trascritto il 11/02/1999 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 1171 Reg. Part. 828.

L'atto tratta la particella 4270 sub 22 del F° 40, originaria della attuale prima della "BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19627.1/2010)". Dopo la bonifica catastale avvenuta in data 01/12/2010 la particella è stata variata in particella 5962 sub 22 del F° 40. Tale rimane ad oggi.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente di 1/6, 1/6 e 4/6 ciascuno, in forza di denuncia di successione (fino al 26/01/1999), registrato il 17/07/1998 a Pesaro (PU) ai nn. volume 405 n. 57.

L'atto tratta la particella 4270 sub 22 del F° 40 originaria della attuale prima della "BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19627.1/2010)".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA N. 577, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Costruzione di un progetto per c.a. comprendente 15 alloggi orizzontali su cinque piani elevati, piano terra a negozi e piano interrato a rimessa di auto private, da erigersi in Pesaro località Montegranaro Via G. Galilei, angolo piazzale Redi ...", presentata il 04/07/1968 con il n. Prot. U.T. 3650 del 06/07/1968 di protocollo,

rilasciata il 06/08/1968 con il n. 577 di protocollo.

Al rilascio della licenza è seguita l'istanza di volturazione della stessa presentata in data 11/12/1968 a nome del successivo proprietario dell'area.

LICENZA N. **1380** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Costruzione di un fabbricato per c.a. comprendente 15 alloggi orizzontali su cinque piani elevati, piano terra a negozi e piano interrato a rimessa di auto private, da erigersi in Pesaro località Montegranaro Via G. Galilei, angolo piazzale Redi...", presentata il 11/12/1968 con il n. Prot. U.T. 725 del 13/12/1968 di protocollo, rilasciata il 30/12/1968 con il n. 1380 di protocollo, agibilità del 20/11/1970 con il n. 414 di protocollo.

Sulla licenza è specificato che "Annulla e sostituisce il progetto presentato dalla Ditta *** DATO OSCURATO *** autorizzato con lic. edil. n. 577 del 6.8.1968". Con la successiva variante di cui alla Licenza n. 752 del 26/07/1969 vengono richiesti e autorizzati 20 appartamenti al posto dei 15 del progetto originario.

CONCESSIONE N. **111**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "sopraelevazione della centrale termica di proprietà del condominio di Via Galilei n° 31", rilasciata il 15/03/1980 con il n. 111 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. **752**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "sostituzione della vetrata d'ingresso e tinteggiatura del porticato al fabbricato", presentata il 07/09/1989 con il n. Prot. U.T. 6949 del 13/09/1989 di protocollo, rilasciata il 06/10/1989 con il n. 752 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CC 135/2000 - CP 135/2003, l'immobile ricade in zona B3.0 - Subistema R3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nelle N.T.A. all'art. 4.3.2.1 la zona è definita: "Le zone B corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate."

All'art. 4.3.2.2 elenca gli interventi consentiti: "Nelle zone B sono previsti interventi gli interventi specificatamente previsti dai Progetti Norma e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, [ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di nuova edificazione, secondo gli indici di tab 2.] Ai sensi della Legge 457 del 05.08.1978 le zone B sono considerate zone di recupero."

Con "Disposizioni generali" all'art. 4.2.1.1 e definizione delle "Prestazioni" all'art. 4.2.1.2, all'art. 4.2.1.3 il subsistema specifico della zona è definito: "Il sistema della residenza si articola nei seguenti sub-sistemi individuati sulle Tavv. 'Usi del suolo e modalità di intervento': [OMISSIS] - Subistema R3: città in aggiunta." normato dall'art. 4.2.1.6: "1. Il sub-sistema comprende parti di città risultanti dalla coesistenza di differenti principi insediativi giustapposti, a partire da nuclei a volte antichi ("filamenti" lungo le strade maestre del territorio) oppure intorno agli antichi castelli; sono parti esterne al centro e alla "periferia" che ne costituisce il proseguimento senza soluzione di continuità; le parti più a ridosso del centro sono esito principalmente dei piani urbanistici a partire dal secondo dopoguerra ed in alcune aree sono fortemente connotate dal punto di vista tipologico; l'alta densità che spesso le caratterizza rende necessario un accurato progetto di suolo.

2. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 70% della Sn.

Sono inoltre ammesse :

- "Attività terziarie" (T) limitatamente a:

Tc - esercizi di vicinato, commercio all'ingrosso con superficie di vendita inferiore 250 mq, strutture per mostre e esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari;

Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere e pubblici esercizi; Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie.

-” Servizi e attrezzature” (S) con esclusione di:

Sc - servizi cimiteriali; Sh - ospedali; Ss - palazzi dello sport; St - impianti per l’approvvigionamento dell’acqua, dell’energia elettrica, del gas, del telefono ecc., impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue; impianti postelegrafonici e telefonici.

-“ Infrastrutture e attrezzature della mobilità” (M), limitatamente agl’impianti di distribuzione dei carburanti (Mc).

-” Spazi scoperti” (P, V).

Sono escluse le “Attività agricole” (A) e le “ Attività” industriali e artigianali” (I).

3. E’ consentita la deroga dalla percentuale specificata al precedente comma, con R comunque non inferiore al 50% della Sn, per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2 e L4 e ai sub-sistemi della mobilità M2, M3, M4 e M5, esclusivamente per le seguenti destinazioni d’uso:

-”Attività terziarie” (T) limitatamente a :

Tc - esercizi di vicinato, commercio all’ingrosso con superficie di vendita inferiore 250 mq, strutture per mostre e esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari; Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere e pubblici esercizi; Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie.

4. Le attività Terziarie, i Servizi e le Attrezzature di uso Pubblico dovranno essere localizzate preferibilmente al piano terra. Queste ultime dovranno essere accessibili anche a persone portatrici di handicap.

5. Per il trattamento del suolo all’interno dei lotti privati la percentuale di terreno permeabile non dovrà essere inferiore al 25% della Sf.

6. Per gli interventi con modalità di attuazione tramite intervento diretto la percentuale di cui al comma 2 può non essere osservata; le destinazioni d’uso ammesse sono quelle previste dal subsistema, compatibili con la residenza."

Ulteriori indicazioni sono elencate agli artt. da 2.2.3.1 a 2.2.3.6 e agli artt. 2.3.3.4 - 3.3.2.6 e 3.3.2.8.

L'area è gravata dal vincolo PAI Marche - AREE CON RISCHIO DI ESONDAZIONE R4.

L'area è soggetta a vincoli geologici: VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA MEDIA; ZONE DI ATTENZIONE PER INSTABILITA'

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si premette che durante il sopralluogo peritale i rilievi metrici sono stati eseguiti per quanto possibile. Non si sono riscontrate sostanziali difformità, allo stato di fatto, rispetto alla Licenza edilizia n. 1380 del 30/12/1968 e successiva variante Lic. n. 752 del 26/07/1969 Eventuali modeste variazioni di misure interne, balconi e aperture, di carattere non sostanziale, sono da ritenersi non costituenti violazione edilizia in quanto ricadono nei casi di cui agli articoli 34 bis (“Tolleranze Costruttive”) e 34-ter (“Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo”) del DPR 380/2001 e s.m.i. e all’art. 9-bis (“Tolleranze”) della Legge Regione Marche n° 17/2015.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Non si riscontrano difformità sostanziali con lo stato di fatto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PESARO VIA GALILEO GALILEI 31, QUARTIERE MONTEGRANARO -
MURAGLIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PESARO Via Galileo Galilei 31, quartiere Montegranaro - Muraglia, della superficie commerciale di **70,95** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da una porzione di fabbricato residenziale con negozi, e precisamente da un appartamento posto al piano quinto di un edificio sito in Comune di Pesaro (PU), Via G. Galilei n° 31, con soffitta esclusiva al piano sesto e garage comune posto al piano interrato.

Il fabbricato è sito in zona residenziale semicentrale.

Come riportato nel capitolo sulla conformità edilizia (al quale si rimanda per complemento delle informazioni), il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio della Licenza n° 1380 del 30/12/1968, e successiva variante di cui alla Licenza n° 752 del 26/07/1969, presentata in sostituzione della Licenza n° 577 del 06/08/1968.

L'edificio fa parte dei fabbricati, molto simili tra loro, costruiti sul finire degli anni '60 del secolo scorso a fare da corona allo spazio di Piazza Redi, fulcro della parte bassa del quartiere di Montegranaro-Muraglia.

Il fabbricato si compone di 7 piani fuori terra (compreso il piano soffitta) e 1 piano interrato.

L'immobile ha forma a L e occupa un'area ad angolo tra Via G. Galilei e Piazza Redi, con le quali confina direttamente tramite il portico condominiale, al piano terra, posto sui due lati lunghi; in testa a questi il fabbricato confina con altri condomini dalla tipologia simile.

Sotto il portico al piano terra sono presenti dei locali commerciali/negozi. I piani soprastanti sono occupati dagli appartamenti.

L'unica area scoperta ad uso dei soli condomini è quella posta al piano interrato adibita anche a spazio di manovra per il garage.

Gli appartamenti hanno ingressi dal vano scala condominiale avente portone di accesso posto al piano terra sotto il porticato comune, aperto all'uso pubblico, prospiciente la Via G. Galilei. Nel vano scala è presente l'ascensore, con partenza dal piano terra. Al garage comune interrato, che dispone di più ingressi su spazio di manovra scoperto al piano interrato, si accede mediante un unico scivolo avente uscita al piano terra su Via G. Galilei, sotto il portico condominiale; l'entrata dello scivolo è protetta da una cancellata in ferro. Il garage condominiale risulta catastalmente di proprietà comune.

Il fabbricato è collegato alla rete d'energia elettrica pubblica, all'acquedotto comunale, alla pubblica fognatura e alla rete del gas metano. In prossimità è presente la rete della fibra ottica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 19, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 5962 sub. 22 (catasto fabbricati), scheda Prot. 1224 del 25/03/1971, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEO GALILEI n. 31, piano: 5 - 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 01/12/2010 Pratica n. PS0193154 in atti dal 01/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19627.1/2010).

Coerenze: appartamenti di proprietà della ditta esecutata (distinti al F° 40 particella 5962 sub. 21 e 23) e parti condominiali al piano 5° - appartamenti di proprietà di terzi al piano 4° sottostante - soffitte al piano 6° soprastante - salvo altri.

In visura è riportato: "Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 40

pla 4270 sub 22 per allineamento mappe" già identificativi dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete fibra ottica in prossimità del fabbricato.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15,5 Km ca.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 Km ca.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,6 Km ca.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 3,7 Km ca.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 70 m ca.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità del Punto A consiste in un appartamento posto al piano quinto con ingresso dalla scala condominiale; l'appartamento è libero su un lato (Ovest) e confina sugli altri lati con appartamenti di proprietà della ditta esecutata.

L'appartamento è identificato con l'interno 19.

L'abitazione si compone di ingresso, soggiorno e cucina nella zona giorno e disimpegno, ripostiglio, un bagno e una camera nella zona notte. Un terrazzo corre lungo il lato libero dell'appartamento.

L'abitazione sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento) di circa mq 65,00 con altezza interna dei locali di mt. 3,00.

Il terrazzo sviluppa una superficie di mq 14,00 circa.

I locali dell'appartamento sono pavimentati in materiali disomogenei: piastrelle di ceramica, marmo e parquet.

La cucina è parzialmente rivestita con piastrelle di ceramica. In cucina è presente il boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il bagno, con porta d'ingresso dal disimpegno della zona notte, è rivestito e pavimentato in ceramica e dispone di lavabo, vasca, vaso e bidet.

I terrazzi hanno pavimenti in grès e ringhiere in ferro con pannellature vetrate.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne tamburate in legno, alcune con inserto vetrato, sono di tipo ad anta battente.

Gli infissi esterni sono in legno, il sistema oscurante è costituito da tapparelle in PVC.

Il portone d'ingresso è in legno, non blindato.

In tutto il piano sono installati radiatori in ghisa alimentati dalla caldaia centralizzata collocata nella centrale termica posta al piano interrato nello scoperto condominiale.

Al piano è installato il citofono.

Al piano 6° soprastante è ubicato il vano soffitta, pertinenziale all'appartamento, identificato con il numero 18 e raggiungibile unicamente tramite la scala condominiale.

La soffitta, per la porzione con altezza superiore a mt. 1,50 dal piano pavimento, sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale) di circa mq 7,00.

Il locale è protetto da una porta in lamiera.

L'unità immobiliare usufruisce del garage condominiale ubicato al piano interrato. Catastalmente non risultano spazi divisi e assegnati a ciascuna unità, tuttavia durante il sopralluogo è stato riferito dai presenti che l'area garage è informalmente divisa in spazi di fatto abbinati agli appartamenti; a tutt'oggi dalla documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio si rileva che per l'appartamento in questione esiste una ripartizione di acqua e energia elettrica anche per il piano garage (millesimi 3,70) senza però aver ricevuto dall'amministratore stesso informazioni in merito all'eventuale assegnazioni dei posti auto ai singoli appartamenti.

Delle Strutture:

travi: costruite in cemento armato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio gettato in opera. dati ricavati dai progetti edilizi

nella media 

rinvenuti.

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato. riferito alla scala condominiale

nella media 

copertura: a falde costruita in solaio misto in cemento armato/laterizio gettato in opera. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

nella media 

balconi: costruiti in cemento armato. il parapetto ha telaio in ferro e pannelli in vetro

al di sotto della media 

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

scale: interna con rivestimento in marmo. riferito alla scala condominiale

nella media 

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica

al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, marmo, parquet. le pavimentazioni delle varie stanze sono disomogenee.

mediocre 

infissi interni: porte ad anta battente realizzati in legno tamburato, legno e vetro

al di sotto della media 

infissi esterni: ante a battente realizzati in legno

al di sotto della media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc

nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno

al di sotto della media 

pareti esterne: costruite in muratura a cassa vuota, il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: conformità: conformità da verificare

al di sotto della media 

citofonico: audio conformità: conformità da verificare

al di sotto della media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conformità da verificare

al di sotto della media 

fognatura: separata con recapito in collettore o rete comunale conformità: conformità da verificare

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conformità da verificare

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conformità da verificare

nella media 

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: conformità da verificare. l'impianto non fornisce acqua calda sanitaria che viene

nella media 

prodotta da bollitori autonomi per ciascuna unità immobiliare.

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	65,00	x	100 %	=	65,00
balconi	14,00	x	30 %	=	4,20
vano soffitta	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	86,00				70,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la misurazione e il calcolo della consistenza commerciale, si fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 allegato C.

Per il criterio di misurazione della consistenza reale si adotterà la superficie esterna lorda (SEL) utilizzando le misure grafiche ricavate dalla planimetria catastale e con le misurazioni che è stato possibile prendere sul posto.

La superficie commerciale sarà data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.); la superficie dei vani aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo.

Sviluppo valutazione

Si procederà utilizzando il metodo sintetico-comparativo che consiste, in sostanza, in una raccolta di dati relativi a prezzi formatisi sul mercato, riguardanti beni paragonabili a quello oggetto di valutazione, e in una successiva comparazione del bene con la seriazione statistica reperita.

Si procederà quindi a determinare il più probabile valore sulla base dei valori medi attuali di compravendita di immobili residenziali ricadenti nella zona di ubicazione del bene da stimare, ricavati da banche dati ufficiali riferite alla provincia di Pesaro e Urbino.

Il bene oggetto di stima è sito in Comune di Pesaro, quartiere Montegranaro in area Piazza Redi.

Esaminando la banca dati fornita dal sito borsinoimmobiliare.it, si ricava che le abitazioni in stabili di qualità ricompresa nella fascia media di zona, variano da un minimo di €/mq 1.321,00 ad un massimo di €/mq 1.848,00.

La banca dati della FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino anno 2024, riporta in area Piazza Redi per immobili abitabili un valore da minimo €/mq 1.200,00 a massimo €/mq 1.650,00.

Per una più puntuale ricerca del più probabile valore unitario di mercato, visto che non si sono trovati atti recenti di compravendita in zona di immobili simili, si sono ricercati annunci di vendita immobiliari di unità immobiliari aventi caratteristiche simili ricavando i seguenti comparabili:

- comparabile 1 – unità abitativa, in buone condizioni, al piano primo di condominio di cinque piani realizzato intorno al 1970 con soffitta al piano ultimo e garage al piano interrato, per un totale di mq. 127 circa commerciali, sito in Via Correnti (zona Piazza Redi), nel raggio di 100 metri dal bene

oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 178.000,00;

- comparabile 2 – unità abitativa, in buone condizioni, al piano quarto di condominio con soffitta al piano ultimo e posto auto in garage comune, per un totale di mq. 150 circa commerciali, sito in Piazza Redi, nel raggio di 100 metri dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 229.000,00;

- comparabile 3 – unità abitativa, in buone condizioni, al piano terzo di condominio con soffitta al piano ultimo e posto auto in garage comune, per un totale di mq. 153 circa commerciali, sito in Via Negrelli, nel raggio di 100 metri dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 230.000,00;

- comparabile 4 – unità abitativa, in buone condizioni, al piano terzo di condominio con cantina e posto auto al piano interrato, per un totale di mq. 138 circa commerciali, sito in Via Negrelli, nel raggio di 100 metri dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 215.000,00.

Sui prezzi indicati nelle inserzioni si terrà conto, in via prudenziale, di una percentuale riduttiva del 10% in considerazione delle scontistiche praticate, rispetto alle richieste iniziali del venditore, in sede di trattative secondo quanto indicato dalle analisi di mercato (sondaggio congiunturale Banca d'Italia del febbraio 2025 riferito al IV trimestre 2024 – sconto medio 7,9%).

Si provvederà inoltre ad allineare al bene oggetto di stima (subject) i prezzi unitari ricavati mediante applicazione di parametri comparativi che tengano conto della differente caratteristica del livello di piano delle unità abitative (tenendo conto che in edifici con ascensore i coefficienti da applicare sono 0,94 per il piano primo, 0,98 per il piano terzo e 1,00 per i piani superiori secondo i riportati dalla rivista specializzata "Consulente Immobiliare" Ed. Il Sole 24 Ore); le caratteristiche e lo stato di conservazione dei comparabili presi a riferimento sono pari a quelli del subject da valutare.

Riassumendo come da seguente tabella,

COMPARABILI					PARAMETRO DI ALLINEAMENTO SUBJECT	SUBJET
	Superficie (mq)	Prezzo richiesto (€)	Prezzo scontato (€)	Prezzo unitario scontato (€/mq)	Livello di piano	Prezzo unitario allineato (€/mq)
1	127,00	178.000,00	160.200,00	1.261,42	1,06	1.337,10
2	150,00	229.000,00	206.100,00	1.374,00	1,00	1.374,00
3	153,00	230.000,00	207.000,00	1.352,94	1,02	1.380,00
4	138,00	215.000,00	193.500,00	1.402,17	1,02	1.430,22
VALORE MEDIO/MQ SUBJECT						1.380,33

si ritiene pertanto congruo assumere prudenzialmente il valore unitario di €/mq. 1.380,00.

Pertanto, data la superficie commerciale calcolata di mq. 70,95 si avrà:

€/mq. 1.380,00 * mq. 70,95 = €. 97.911,00

Tale valore si intende a muri vuoti (esclusi mobili ed arredamenti).

Si terrà conto, per il caso specifico, dell'occupazione dell'immobile con contratto di affitto di cui non si è rilevata la registrazione all'Agenzia delle Entrate e pertanto da considerarsi senza titolo; infatti, gli immobili occupati, scontano un ribasso nella quotazione di mercato al venir meno della caratteristica dell'immediata disponibilità. In questo caso, facendo riferimento all'appendice di stima del testo specializzato "Consulente Immobiliare" Ed. IlSole24Ore, per l'abitazione occupata con durata indefinita si applicherà una percentuale di riduzione del 5%.

Inoltre, si ritiene opportuno, in via cautelativa e a garanzia dell'acquirente, che sul valore complessivo di stima venga applicata, una percentuale riduttiva del 5% (inserita al punto "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Riduzione del valore") che sia, tra l'altro, a garanzia di eventuali vizi e delle spese condominiali insolite.

Trattandosi, per il caso specifico, di pignoramento della quota di 1/2 di proprietà, nel caso si intenda procedere alla vendita di tale quota, essendo la stessa indivisa e materialmente indivisibile, si dovrà tener conto che, non essendovi garanzia di pieno possesso e godimento del bene, sul mercato si

avrebbe un forte deprezzamento (stimabile nella percentuale presumibile del 20%) e quindi in procedura di asta è ipotizzabile che il valore finale della stessa sia inferiore rispetto al proprio valore determinato in quota.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **97.911,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 97.911,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.955,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro (PU), ufficio del registro di Pesaro (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di Pesaro (PU), osservatori del mercato immobiliare borsinoimmobiliare.it, FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	70,95	0,00	97.911,00	48.955,50
				97.911,00 €	48.955,50 €

Riduzione del **20%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 9.791,10**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di un appartamento disposto su un solo piano e con accesso obbligato dal vano scala condominiale, non si reputa possibile una comoda divisibilità per la quota di proprietà della ditta esecutata.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 2.447,78
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.716,63

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 1.835,83
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.880,79

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PESARO Via Galileo Galilei 31, quartiere Montegranaro - Muraglia, della superficie commerciale di **125,55 mq** per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da una porzione di fabbricato residenziale con negozi, e precisamente da un appartamento posto al piano quinto di un edificio sito in Comune di Pesaro (PU), Via G. Galilei n° 31, con soffitta esclusiva al piano sesto e garage comune posto al piano interrato.

Il fabbricato è sito in zona residenziale semicentrale.

Come riportato nel capitolo sulla conformità edilizia (al quale si rimanda per complemento delle informazioni), il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio della Licenza n° 1380 del 30/12/1968, e successiva variante di cui alla Licenza n° 752 del 26/07/1969, presentata in sostituzione della Licenza n° 577 del 06/08/1968.

L'edificio fa parte dei fabbricati, molto simili tra loro, costruiti sul finire degli anni '60 del secolo scorso a fare da corona allo spazio di Piazza Redi, fulcro della parte bassa del quartiere di Montegranaro-Muraglia.

Il fabbricato si compone di 7 piani fuori terra (compreso il piano soffitta) e 1 piano interrato.

L'immobile ha forma a L e occupa un'area ad angolo tra Via G. Galilei e Piazza Redi, con le quali confina direttamente tramite il portico condominiale, al piano terra, posto sui due lati lunghi; in testa a questi il fabbricato confina con altri condomini dalla tipologia simile.

Sotto il portico al piano terra sono presenti dei locali commerciali/negozi. I piani soprastanti sono occupati dagli appartamenti.

L'unica area scoperta ad uso dei soli condomini è quella posta al piano interrato adibita anche a spazio di manovra per il garage.

Gli appartamenti hanno ingressi dal vano scala condominiale avente portone di accesso posto al piano terra sotto il porticato comune, aperto all'uso pubblico, prospiciente la Via G. Galilei. Nel vano scala è presente l'ascensore, con partenza dal piano terra. Al garage comune interrato, che dispone di più ingressi su spazio di manovra scoperto al piano interrato, si accede mediante un unico scivolo avente uscita al piano terra su Via G. Galilei, sotto il portico condominiale; l'entrata dello scivolo è protetta da una cancellata in ferro. Il garage condominiale risulta catastalmente di proprietà comune.

Il fabbricato è collegato alla rete d'energia elettrica pubblica, all'acquedotto comunale, alla pubblica fognatura e alla rete del gas metano. In prossimità è presente la rete della fibra ottica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 20, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 5962 sub. 23 (catasto fabbricati), scheda Prot. 1227 del 25/03/1971, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEO GALILEI n. 31, piano: 5 - 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 01/12/2010 Pratica n. PS0193154 in atti dal 01/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19628.1/2010).

Coerenze: appartamento di proprietà della ditta eseguita (distinto al F° 40 particella 5962 sub. 22) e parti condominiali al piano 5° - appartamenti di proprietà di terzi al piano 4° sottostante - soffitte al piano 6° soprastante - salvo altri.

In visura è riportato: "Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 40

pla 4270 sub 23 per allineamento mappe" già identificativi dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,55 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:	€. 64.972,13
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.474,91
Data di conclusione della relazione:	13/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/01/2013 00:00:00 stabilita attraverso contratto di locazione non registrato.

L'appartamento risulta occupato dalla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** unitamente alla sua famiglia, così come risulta anche dal certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pesaro.

Dalla documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate non risultano registrati dei contratti di locazione relativi all'unità abitativa in oggetto.

In realtà da quanto si ricava dalla relazione del custode depositata agli atti, in data 01/01/2013 la Sig.ra *** DATO OSCURATO *** insieme al Sig. *** DATO OSCURATO *** in nome e per conto del loro figlio allora minore *** DATO OSCURATO *** , ha sottoscritto con la proprietà un contratto di affitto per 4 anni avente decorrenza dal 01/01/2013 con scadenza al 31/12/2016, rinnovabile tacitamente per uguale periodo, per l'importo di Euro 7.560,00/anno con applicazione dell'aggiornamento Istat.

Per quanto concerne la congruità di tale canone, considerato che il valore unitario di locazione in zona per appartamenti civili riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate all'anno 2013 è minimo di €/mq x mese 3,8 e massimo di €/mq x mese 8,7, tenendo in considerazione che, per il caso specifico, la superficie commerciale è pari a mq. 125,55, il canone dovrebbe attestarsi tra un valore minimo annuo di Euro 5.725,08 e massimo annuo di Euro 13.107,42. Pertanto, il canone locativo base di Euro 7.560,00/anno ricadendo all'interno del range indicato dall'A.d.E. può ritenersi congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/02/2017 a firma di Tribunale di Rimini (RN) ai nn. Rep. 319/2017 di repertorio, iscritta il 13/03/2017 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 2688 - Reg. Part. 445, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 580.000,00 Euro.

Importo capitale: 432.195,32 Euro.

All'iscrizione dell'ipoteca, gravante su più beni, è correlata la successiva: ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2020 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 2047 Registro generale n. 10615. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/02/2017 a firma di Tribunale di Rimini (RN) ai nn. Rep. 326/2017 di repertorio, iscritta il 24/05/2017 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 5858 - Reg. Part. 974, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 765.000,00 Euro.

Importo capitale: 571.200,96 Euro.

All'iscrizione dell'ipoteca, gravante su più beni, è correlata la successiva: ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2020 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 2048 Registro generale n. 10616. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/04/2023 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI PESARO (PU) ai nn. Rep. 521 di repertorio, trascritta il 03/05/2023 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 5203 - Reg. Part. 3768, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE / VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 18/01/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - ROMA (RM) ai nn. Rep. 955/8219 di repertorio, trascritta il 24/01/2019 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 788 - Reg. Part. 123, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO. Capitale 100.768,93 Euro - Ipoteca 201.537,86 Euro

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 3.842,83
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	44,44

Ulteriori avvertenze:

Tutti gli importi relativi alle spese condominiali sono riferiti al consuntivo di bilancio 2023/2024 e quindi alla data del 30/04/2024; a tale data risulta per l'unità immobiliare interessata un debito complessivo di Euro 3.716,70.

I dati aggiornati alla data del 08/04/2025 sono stati forniti dall'amministratore condominiale in forma generalizzata e quindi non distinguibili.

L'unità immobiliare usufruisce del garage condominiale ubicato al piano interrato. Catastalmente non risultano spazi divisi e assegnati a ciascuna unità, tuttavia durante il sopralluogo è stato riferito dai presenti che l'area garage è informalmente divisa in spazi di fatto abbinati agli appartamenti: sul posto gli spazi non sono ben individuati. A tutt'oggi dalla documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio si rileva che per l'appartamento in questione esiste una ripartizione di spese anche per il piano garage (millesimi 3,70) senza però aver ricevuto dall'amministratore stesso informazioni in merito all'eventuale assegnazioni dei posti auto ai singoli appartamenti; in ogni caso si fa rilevare che la fruibilità degli spazi in garage è molto limitata dalla conformazione del piano stesso che ostacola l'agevole manovra degli autoveicoli.

La vendita dell'immobile non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di divisione (dal 26/01/1999), con atto stipulato il 26/01/1999 a firma di Notaio Annunziata Morico in Pergola (PU) ai nn. Rep. 7759 di repertorio, trascritto il 11/02/1999 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 1171 Reg. Part. 828.

L'atto tratta la particella 4270 sub 23 del F° 40, originaria della attuale prima della "BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19628.1/2010)". Dopo la bonifica catastale avvenuta in data 01/12/2010 la particella è stata variata in particella 5962 sub 23 del F° 40. Tale rimane ad oggi.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente di 1/6, 1/6 e 4/6 ciascuno, in forza di denuncia di successione (fino al 26/01/1999), registrato il 17/07/1998 a Pesaro (PU) ai nn. volume 405 n. 57.

L'atto tratta la particella 4270 sub 23 del F° 40 originaria della attuale prima della "BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19628.1/2010)".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA N. 577, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Costruzione di un progetto per c.a. comprendente 15 alloggi orizzontali su cinque piani elevati, piano terra a negozi e piano

interrato a rimessa di auto private, da erigersi in Pesaro località Montegranaro Via G. Galilei, angolo piazzale Redi ...", presentata il 04/07/1968 con il n. Prot. U.T. 3650 del 06/07/1968 di protocollo, rilasciata il 06/08/1968 con il n. 577 di protocollo.

Al rilascio della licenza è seguita l'istanza di volturazione della stessa presentata in data 11/12/1968 a nome del successivo proprietario dell'area.

LICENZA N. 1380 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Costruzione di un fabbricato per c.a. comprendente 15 alloggi orizzontali su cinque piani elevati, piano terra a negozi e piano interrato a rimessa di auto private, da erigersi in Pesaro località Montegranaro Via G. Galilei, angolo piazzale Redi...", presentata il 11/12/1968 con il n. Prot. U.T. 725 del 13/12/1968 di protocollo, rilasciata il 30/12/1968 con il n. 1380 di protocollo, agibilità del 20/11/1970 con il n. 414 di protocollo.

Sulla licenza è specificato che "Annulla e sostituisce il progetto presentato dalla Ditta *** DATO OSCURATO *** autorizzato con lic. edil. n. 577 del 6.8.1968". Con la successiva variante di cui alla Licenza n. 752 del 26/07/1969 vengono richiesti e autorizzati 20 appartamenti al posto dei 15 del progetto originario.

CONCESSIONE N. 111, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "sopraelevazione della centrale termica di proprietà del condominio di Via Galilei n° 31", rilasciata il 15/03/1980 con il n. 111 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. 752, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "sostituzione della vetrata d'ingresso e tinteggiatura del porticato al fabbricato", presentata il 07/09/1989 con il n. Prot. U.T. 6949 del 13/09/1989 di protocollo, rilasciata il 06/10/1989 con il n. 752 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CC 135/2000 - CP 135/2003, l'immobile ricade in zona B3.0 - Subsistema R3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nelle N.T.A. all'art. 4.3.2.1 la zona è definita: "Le zone B corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate."

All'art. 4.3.2.2 elenca gli interventi consentiti: "Nelle zone B sono previsti interventi gli interventi specificatamente previsti dai Progetti Norma e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, [ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di nuova edificazione, secondo gli indici di tab 2.] Ai sensi della Legge 457 del 05.08.1978 le zone B sono considerate zone di recupero."

Con "Disposizioni generali" all'art. 4.2.1.1 e definizione delle "Prestazioni" all'art. 4.2.1.2, all'art. 4.2.1.3 il subsistema specifico della zona è definito: "Il sistema della residenza si articola nei seguenti sub-sistemi individuati sulle Tavv. 'Usi del suolo e modalità di intervento': [OMISSIS] - Subsistema R3: città in aggiunta." normato dall'art. 4.2.1.6: "1. Il sub-sistema comprende parti di città risultanti dalla coesistenza di differenti principi insediativi giustapposti, a partire da nuclei a volte antichi ("filamenti" lungo le strade maestre del territorio) oppure intorno agli antichi castelli; sono parti esterne al centro e alla "periferia" che ne costituisce il proseguimento senza soluzione di continuità; le parti più a ridosso del centro sono esito principalmente dei piani urbanistici a partire dal secondo dopoguerra ed in alcune aree sono fortemente connotate dal punto di vista tipologico; l'alta densità che spesso le caratterizza rende necessario un accurato progetto di suolo.

2. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 70% della Sn.

Sono inoltre ammesse :

- "Attività terziarie" (T) limitatamente a:

Tc - esercizi di vicinato, commercio all'ingrosso con superficie di vendita inferiore 250 mq, strutture per mostre e esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari;

Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere e pubblici esercizi; Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie.

- "Servizi e attrezzature" (S) con esclusione di:

Sc - servizi cimiteriali; Sh - ospedali; Ss - palazzi dello sport; St - impianti per l'approvvigionamento dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del telefono ecc., impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue; impianti postelettrici e telefonici.

- "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M), limitatamente agli impianti di distribuzione dei carburanti (Mc).

- "Spazi scoperti" (P, V).

Sono escluse le "Attività agricole" (A) e le "Attività industriali e artigianali" (I).

3. E' consentita la deroga dalla percentuale specificata al precedente comma, con R comunque non inferiore al 50% della Sn, per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2 e L4 e ai sub-sistemi della mobilità M2, M3, M4 e M5, esclusivamente per le seguenti destinazioni d'uso:

- "Attività terziarie" (T) limitatamente a :

Tc - esercizi di vicinato, commercio all'ingrosso con superficie di vendita inferiore 250 mq, strutture per mostre e esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari; Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere e pubblici esercizi; Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie.

4. Le attività Terziarie, i Servizi e le Attrezzature di uso Pubblico dovranno essere localizzate preferibilmente al piano terra. Queste ultime dovranno essere accessibili anche a persone portatrici di handicap.

5. Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati la percentuale di terreno permeabile non dovrà essere inferiore al 25% della Sf.

6. Per gli interventi con modalità di attuazione tramite intervento diretto la percentuale di cui al comma 2 può non essere osservata; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal subsistema, compatibili con la residenza."

Ulteriori indicazioni sono elencate agli artt. da 2.2.3.1 a 2.2.3.6 e agli artt. 2.3.3.4 - 3.3.2.6 e 3.3.2.8.

L'area è gravata dal vincolo PAI Marche - AREE CON RISCHIO DI ESONDAZIONE R4.

L'area è soggetta a vincoli geologici: VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA MEDIA; ZONE DI ATTENZIONE PER INSTABILITA'

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - il balcone lato est è stato realizzato di lunghezza inferiore a quella di progetto; - lievi variazioni, di carattere non essenziale, di misure interne dei vani, balconi, di alcune aperture finestrate e alcune aperture interne. Tuttavia l'immobile si ritiene **conforme** per i seguenti motivi.

Si premette che durante il sopralluogo peritale i rilievi metrici sono stati eseguiti per quanto possibile. Le difformità allo stato di fatto riscontrate rispetto alla Licenza edilizia n. 1380 del 30/12/1968 e successiva variante Lic. n. 752 del 26/07/1969, sono le seguenti: - il balcone lato est è stato realizzato di lunghezza inferiore a quella di progetto - lievi variazioni, di carattere non essenziale, di misure interne dei vani, balconi, di alcune aperture finestrate e alcune aperture interne. Dall'accesso atti effettuato presso gli uffici comunali di Pesaro, si è riscontrato il verbale di ispezione del 10/06/1970 con cui l'Ufficio Tecnico Comunale, avendo constatato regolarmente eseguita l'opera rispetto al progetto approvato, ha espresso parere favorevole al rilascio del permesso di abitabilità. La dichiarazione di abitabilità è stata rilasciata con documento n. 414 del 30/11/1970. Pertanto, le difformità sopra indicate sono da ritenersi non costituenti violazione edilizia in quanto ricadono nei casi di cui agli articoli 34 bis ("Tolleranze Costruttive") e 34-ter ("Casi particolari di interventi

eseguiti in parziale difformità dal titolo”) del DPR 380/2001 e s.m.i. e all’art. 9-bis (“Tolleranze”) della Legge Regione Marche n° 17/2015.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Non si riscontrano difformità sostanziali con lo stato di fatto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PESARO VIA GALILEO GALILEI 31, QUARTIERE MONTEGRANARO -
MURAGLIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PESARO Via Galileo Galilei 31, quartiere Montegranaro - Muraglia, della superficie commerciale di **125,55** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da una porzione di fabbricato residenziale con negozi, e precisamente da un appartamento posto al piano quinto di un edificio sito in Comune di Pesaro (PU), Via G. Galilei n° 31, con soffitta esclusiva al piano sesto e garage comune posto al piano interrato.

Il fabbricato è sito in zona residenziale semicentrale.

Come riportato nel capitolo sulla conformità edilizia (al quale si rimanda per complemento delle informazioni), il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio della Licenza n° 1380 del 30/12/1968, e successiva variante di cui alla Licenza n° 752 del 26/07/1969, presentata in sostituzione della Licenza n° 577 del 06/08/1968.

L'edificio fa parte dei fabbricati, molto simili tra loro, costruiti sul finire degli anni '60 del secolo scorso a fare da corona allo spazio di Piazza Redi, fulcro della parte bassa del quartiere di Montegranaro-Muraglia.

Il fabbricato si compone di 7 piani fuori terra (compreso il piano soffitta) e 1 piano interrato.

L'immobile ha forma a L e occupa un'area ad angolo tra Via G. Galilei e Piazza Redi, con le quali confina direttamente tramite il portico condominiale, al piano terra, posto sui due lati lunghi; in testa a questi il fabbricato confina con altri condomini dalla tipologia simile.

Sotto il portico al piano terra sono presenti dei locali commerciali/negozi. I piani soprastanti sono occupati dagli appartamenti.

L'unica area scoperta ad uso dei soli condomini è quella posta al piano interrato adibita anche a spazio di manovra per il garage.

Gli appartamenti hanno ingressi dal vano scala condominiale avente portone di accesso posto al piano terra sotto il porticato comune, aperto all'uso pubblico, prospiciente la Via G. Galilei. Nel vano scala è presente l'ascensore, con partenza dal piano terra. Al garage comune interrato, che dispone di più ingressi su spazio di manovra scoperto al piano interrato, si accede mediante un unico scivolo avente uscita al piano terra su Via G. Galilei, sotto il portico condominiale; l'entrata dello scivolo è protetta da una cancellata in ferro. Il garage condominiale risulta catastalmente di proprietà comune.

Il fabbricato è collegato alla rete d'energia elettrica pubblica, all'acquedotto comunale, alla pubblica fognatura e alla rete del gas metano. In prossimità è presente la rete della fibra ottica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 20, ha un'altezza interna di

3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 5962 sub. 23 (catasto fabbricati), scheda Prot. 1227 del 25/03/1971, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEO GALILEI n. 31, piano: 5 - 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 01/12/2010 Pratica n. PS0193154 in atti dal 01/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19628.1/2010).

Coerenze: appartamento di proprietà della ditta eseguita (distinto al F° 40 particella 5962 sub. 22) e parti condominiali al piano 5° - appartamenti di proprietà di terzi al piano 4° sottostante - soffitte al piano 6° soprastante - salvo altri.

In visura è riportato: "Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 40 pla 4270 sub 23 per allineamento mappe" già identificativi dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete fibra ottica in prossimità del fabbricato.

SERVIZI

asilo nido
campo da calcio
centro commerciale
centro sportivo
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
supermercato
università



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15,5 Km ca.
 autostrada distante 10 Km ca.
 ferrovia distante 2,6 Km ca.
 porto distante 3,7 Km ca.
 autobus distante 70 m ca.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità del Punto A consiste in un appartamento posto al piano quinto con ingresso dalla scala condominiale; l'appartamento è libero su due lati (Est e Ovest) e confina sugli altri lati con appartamento di proprietà della ditta esecutata e appartamento di proprietà di terzi.

L'appartamento è identificato con l'interno 20.

L'abitazione si compone di ingresso, soggiorno e cucina nella zona giorno e disimpegno, ripostiglio, un bagno e tre camere nella zona notte. Terrazzi corrono lungo i due lati liberi dell'appartamento.

L'abitazione sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento) di circa mq 118,00 con altezza interna dei locali di mt. 3,00.

I terrazzi sviluppano una superficie di mq 16,00 circa.

I locali dell'appartamento sono pavimentati in materiali disomogenei: piastrelle di ceramica, marmo e parquet.

La cucina è parzialmente rivestita con piastrelle di ceramica. In cucina è presente il boiler a gas per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il bagno, con porta d'ingresso dal disimpegno della zona notte, è rivestito e pavimentato in ceramica e dispone di lavabo, vasca, vaso e bidet.

I terrazzi hanno pavimenti in grès e ringhiere in ferro con pannellature vetrate.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate; sono presenti alcuni segni di muffe.

Le porte interne tamburate in legno, alcune con inserto vetrato, sono di tipo ad anta battente.

Gli infissi esterni sono in legno, il sistema oscurante è costituito da tapparelle in PVC.

Il portone d'ingresso è in legno, non blindato.

In tutto il piano sono installati radiatori in ghisa alimentati dalla caldaia centralizzata collocata nella centrale termica posta al piano interrato nello scoperto condominiale.

Al piano è installato il citofono di cui non si è potuto verificare il funzionamento.

Come già riferito nel capitolo sulle difformità, al quale si rimanda, si è accertata la presenza di alcune difformità: il balcone lato est è stato realizzato di lunghezza inferiore a quella di progetto e sussistono lievi variazioni, di carattere non essenziale, nelle misure interne dei vani, balconi, di alcune aperture finestrate e alcune aperture interne. Tali difformità sono da ritenersi non costituenti violazione edilizia in quanto ricadono nei casi di cui agli articoli 34 bis ("Tolleranze Costruttive") e 34-ter ("Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo") del DPR 380/2001 e s.m.i. e all'art. 9-bis ("Tolleranze") della Legge Regione Marche n° 17/2015.

Al piano 6° soprastante è ubicato il vano soffitta, pertinenziale all'appartamento, identificato con il numero 17 e raggiungibile unicamente tramite la scala condominiale.

La soffitta, per la porzione con altezza superiore a mt. 1,50 dal piano pavimento, sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di

murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale) di circa mq 11,00.

Il locale è protetto da una porta in lamiera.

L'unità immobiliare usufruisce del garage condominiale ubicato al piano interrato. Catastalmente non risultano spazi divisi e assegnati a ciascuna unità, tuttavia durante il sopralluogo è stato riferito dai presenti che l'area garage è informalmente divisa in spazi di fatto abbinati agli appartamenti; a tutt'oggi dalla documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio si rileva che per l'appartamento in questione esiste una ripartizione di acqua e energia elettrica anche per il piano garage (millesimi 3,70) senza però aver ricevuto dall'amministratore stesso informazioni in merito all'eventuale assegnazioni dei posti auto ai singoli appartamenti.

Delle Strutture:

<i>travi</i> : costruite in cemento armato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio gettato in opera. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne</i> : a rampe parallele realizzate in cemento armato. riferito alla scala condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde costruita in solaio misto in cemento armato/laterizio gettato in opera. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato. il parapetto ha telaio in ferro e pannelli in vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo. riferito alla scala condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica, marmo, parquet. le pavimentazioni delle varie stanze sono disomogenee.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte ad anta battente realizzati in legno tamburato, legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ante a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura a cassa vuota, il rivestimento è realizzato in intonaco tintecciato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> : conformità: conformità da verificare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------------------	---------------------

<i>citofonico</i> : audio conformità: conformità da verificare	al di sotto della media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conformità da verificare	al di sotto della media	
<i>fognatura</i> : separata con recapito in collettore o rete comunale conformità: conformità da verificare	nella media	
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conformità da verificare	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conformità da verificare	nella media	
<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: conformità da verificare. l'impianto non fornisce acqua calda sanitaria che viene prodotta da bollitori autonomi per ciascuna unità immobiliare.	nella media	

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	118,00	x	100 %	=	118,00
balconi	16,00	x	30 %	=	4,80
vano soffitta	11,00	x	25 %	=	2,75
Totale:	145,00				125,55

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la misurazione e il calcolo della consistenza commerciale, si fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 allegato C.

Per il criterio di misurazione della consistenza reale si adotterà la superficie esterna lorda (SEL) utilizzando le misure grafiche ricavate dalla planimetria catastale e con le misurazioni che è stato possibile prendere sul posto.

La superficie commerciale sarà data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.); la superficie dei vani aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo.

Sviluppo valutazione

Si procederà utilizzando il metodo sintetico-comparativo che consiste, in sostanza, in una raccolta di

dati relativi a prezzi formatisi sul mercato, riguardanti beni paragonabili a quello oggetto di valutazione, e in una successiva comparazione del bene con la seriazione statistica reperita.

Si procederà quindi a determinare il più probabile valore sulla base dei valori medi attuali di compravendita di immobili residenziali ricadenti nella zona di ubicazione del bene da stimare, ricavati da banche dati ufficiali riferite alla provincia di Pesaro e Urbino.

Il bene oggetto di stima è sito in Comune di Pesaro, quartiere Montegranaro in area Piazza Redi.

Esaminando la banca dati fornita dal sito borsinoimmobiliare.it, si ricava che le abitazioni in stabili di qualità ricompresa nella fascia media di zona, variano da un minimo di €/mq 1.321,00 ad un massimo di €/mq 1.848,00.

La banca dati della FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino anno 2024, riporta in area Piazza Redi per immobili abitabili un valore da minimo €/mq 1.200,00 a massimo €/mq 1.650,00.

Per una più puntuale ricerca del più probabile valore unitario di mercato, visto che non si sono trovati atti recenti di compravendita in zona di immobili simili, si sono ricercati annunci di vendita immobiliari di unità immobiliari aventi caratteristiche simili ricavando i seguenti comparabili:

- comparabile 1 – unità abitativa, in buone condizioni, al piano primo di condominio di cinque piani realizzato intorno al 1970 con soffitta al piano ultimo e garage al piano interrato, per un totale di mq. 127 circa commerciali, sito in Via Correnti (zona Piazza Redi), nel raggio di 100 metri dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 178.000,00;

- comparabile 2 – unità abitativa, in buone condizioni, al piano quarto di condominio con soffitta al piano ultimo e posto auto in garage comune, per un totale di mq. 150 circa commerciali, sito in Piazza Redi, nel raggio di 100 metri dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 229.000,00;

- comparabile 3 – unità abitativa, in buone condizioni, al piano terzo di condominio con soffitta al piano ultimo e posto auto in garage comune, per un totale di mq. 153 circa commerciali, sito in Via Negrelli, nel raggio di 100 metri dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 230.000,00;

- comparabile 4 – unità abitativa, in buone condizioni, al piano terzo di condominio con cantina e posto auto al piano interrato, per un totale di mq. 138 circa commerciali, sito in Via Negrelli, nel raggio di 100 metri dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 215.000,00.

Sui prezzi indicati nelle inserzioni si terrà conto, in via prudenziale, di una percentuale riduttiva del 10% in considerazione delle scontistiche praticate, rispetto alle richieste iniziali del venditore, in sede di trattative secondo quanto indicato dalle analisi di mercato (sondaggio congiunturale Banca d'Italia del febbraio 2025 riferito al IV trimestre 2024 – sconto medio 7,9%).

Si provvederà inoltre ad allineare al bene oggetto di stima (subject) i prezzi unitari ricavati mediante applicazione di parametri comparativi che tengano conto della differente caratteristica del livello di piano delle unità abitative (tenendo conto che in edifici con ascensore i coefficienti da applicare sono 0,94 per il piano primo, 0,98 per il piano terzo e 1,00 per i piani superiori secondo i riportati dalla rivista specializzata “Consulente Immobiliare” Ed. Il Sole 24 Ore); le caratteristiche e lo stato di conservazione dei comparabili presi a riferimento sono pari a quelli del subject da valutare.

Riassumendo come da seguente tabella,

COMPARABILI					PARAMETRO DI ALLINEAMENTO SUBJECT	SUBJET
	Superficie (mq)	Prezzo richiesto (€)	Prezzo scontato (€)	Prezzo unitario scontato (€/mq)	Livello di piano	Prezzo unitario allineato (€/mq)
1	127,00	178.000,00	160.200,00	1.261,42	1,06	1.337,10
2	150,00	229.000,00	206.100,00	1.374,00	1,00	1.374,00
3	153,00	230.000,00	207.000,00	1.352,94	1,02	1.380,00
4	138,00	215.000,00	193.500,00	1.402,17	1,02	1.430,22
VALORE MEDIO/MQ SUBJECT						1.380,33

si ritiene pertanto congruo assumere prudenzialmente il valore unitario di €/mq. 1.380,00.

Pertanto, data la superficie commerciale calcolata di mq. 125,55 si avrà:

€/mq. 1.380,00 * mq. 125,55 = €. 173.259,00

Tale valore si intende a muri vuoti (esclusi mobili ed arredamenti).

Si terrà conto, per il caso specifico, dell'occupazione dell'immobile con contratto di affitto di cui non si è rilevata la registrazione all'Agenzia delle Entrate e pertanto da considerarsi senza titolo; infatti, gli immobili occupati, scontano un ribasso nella quotazione di mercato al venir meno della caratteristica dell'immediata disponibilità. In questo caso, facendo riferimento all'appendice di stima del testo specializzato "Consulente Immobiliare" Ed. IlSole24Ore, per l'abitazione occupata con durata indefinita si applicherà una percentuale di riduzione del 5%.

Inoltre, si ritiene opportuno, in via cautelativa e a garanzia dell'acquirente, che sul valore complessivo di stima venga applicata, una percentuale riduttiva del 10% (inserita al punto "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Riduzione del valore") che sia, tra l'altro, a garanzia di eventuali vizi e delle spese condominiali insolute.

Trattandosi, per il caso specifico, di pignoramento della quota di 1/2 di proprietà, nel caso si intenda procedere alla vendita di tale quota, essendo la stessa indivisa e materialmente indivisibile, si dovrà tener conto che, non essendovi garanzia di pieno possesso e godimento del bene, sul mercato si avrebbe un forte deprezzamento (stimabile nella percentuale presumibile del 20%) e quindi in procedura di asta è ipotizzabile che il valore finale della stessa sia inferiore rispetto al proprio valore determinato in quota.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	173.259,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 173.259,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 86.629,50
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro (PU), ufficio del registro di Pesaro (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di Pesaro (PU), osservatori del mercato immobiliare borsinoimmobiliare.it, FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	125,55	0,00	173.259,00	86.629,50
				173.259,00 €	86.629,50 €

Riduzione del **20%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 17.325,90**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di un appartamento disposto su un solo piano e con accesso obbligato dal vano scala condominiale, non si reputa possibile una comoda divisibilità per la quota di proprietà della ditta esecutata.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 4.331,48**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.972,13**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 6.497,21**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.474,91**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PESARO Via Galileo Galilei 31, quartiere Montegranaro - Muraglia, della superficie commerciale di **127,05** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da una porzione di fabbricato residenziale con negozi, e precisamente da un appartamento posto al piano quinto di un edificio sito in Comune di Pesaro (PU), Via G. Galilei n° 31, con soffitta esclusiva al piano sesto e garage comune posto al piano interrato.

Il fabbricato è sito in zona residenziale semicentrale.

Come riportato nel capitolo sulla conformità edilizia (al quale si rimanda per complemento delle informazioni), il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio della Licenza n° 1380 del 30/12/1968, e successiva variante di cui alla Licenza n° 752 del 26/07/1969, presentata in sostituzione della Licenza n° 577 del 06/08/1968.

L'edificio fa parte dei fabbricati, molto simili tra loro, costruiti sul finire degli anni '60 del secolo scorso a fare da corona allo spazio di Piazza Redi, fulcro della parte bassa del quartiere di Montegranaro-Muraglia.

Il fabbricato si compone di 7 piani fuori terra (compreso il piano soffitta) e 1 piano interrato.

L'immobile ha forma a L e occupa un'area ad angolo tra Via G. Galilei e Piazza Redi, con le quali confina direttamente tramite il portico condominiale, al piano terra, posto sui due lati lunghi; in testa a questi il fabbricato confina con altri condomini dalla tipologia simile.

Sotto il portico al piano terra sono presenti dei locali commerciali/negozi. I piani soprastanti sono occupati dagli appartamenti.

L'unica area scoperta ad uso dei soli condomini è quella posta al piano interrato adibita anche a spazio di manovra per il garage.

Gli appartamenti hanno ingressi dal vano scala condominiale avente portone di accesso posto al piano terra sotto il porticato comune, aperto all'uso pubblico, prospiciente la Via G. Galilei. Nel vano scala è presente l'ascensore, con partenza dal piano terra. Al garage comune interrato, che dispone di più ingressi su spazio di manovra scoperto al piano interrato, si accede mediante un unico scivolo avente uscita al piano terra su Via G. Galilei, sotto il portico condominiale; l'entrata dello scivolo è protetta da una cancellata in ferro. Il garage condominiale risulta catastalmente di proprietà comune.

Il fabbricato è collegato alla rete d'energia elettrica pubblica, all'acquedotto comunale, alla pubblica fognatura e alla rete del gas metano. In prossimità è presente la rete della fibra ottica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 17, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 5962 sub. 24 (catasto fabbricati), scheda Prot. 1226 del 25/03/1971, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEO GALILEI n. 31, piano: 5 - 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 01/12/2010 Pratica n. PS0193154 in atti dal 01/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19629.1/2010).

Coerenze: appartamento di proprietà della ditta esecutata (distinto al F° 40 particella 5962 sub. 21) e parti condominiali al piano 5° - appartamenti di proprietà di terzi al piano 4° sottostante - soffitte al piano 6° soprastante - salvo altri.

In visura è riportato: "Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 40

pla 4270 sub 24 per allineamento mappe" già identificativi dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,05 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:	€. 43.832,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.449,03
Data di conclusione della relazione:	13/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 23/01/2021, con scadenza il 31/01/2024 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 7.200,00 annui.

L'appartamento risulta occupato dal Sig. *** DATO OSCURATO *** unitamente alla sua famiglia, così come risulta anche dal certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pesaro.

Dalla documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate si riscontra l'esistenza di un contratto di locazione registrato e in essere. Il contratto è stato stipulato in data 23/01/2021 per la durata di anni 3 (tre) con decorrenza dal 01/02/2021 al 31/01/2024. Il contratto è prorogato di diritto per altri due anni, salva disdetta del locatore per le esigenze riportate in contratto, e, salvo nuove negoziazioni tra le parti, prevede un tacito rinnovo alle stesse condizioni. Allo stato attuale la scadenza avrà luogo il 30/01/2026.

Il contratto di affitto è stato stipulato in regime convenzionale secondo l'Accordo tra le Organizzazioni di categoria depositato presso il Comune di Pesaro, che stabilisce le tariffe del canone annuo di locazione prevedendo l'aggiornamento annuale su base Istat.

Pertanto, il canone locativo si deve ritenere congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/02/2017 a firma di Tribunale di Rimini (RN) ai nn. Rep. 319/2017 di repertorio, iscritta il 13/03/2017 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 2688 - Reg. Part. 445, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 580.000,00 Euro.

Importo capitale: 432.195,32 Euro.

All'iscrizione dell'ipoteca, gravante su più beni, è correlata la successiva: ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2020 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 2047 Registro generale n. 10615. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/02/2017 a firma di Tribunale di Rimini (RN) ai nn. Rep. 326/2017 di repertorio, iscritta il 24/05/2017 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 5858 - Reg. Part. 974, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 765.000,00 Euro.

Importo capitale: 571.200,96 Euro.

All'iscrizione dell'ipoteca, gravante su più beni, è correlata la successiva: ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2020 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 2048 Registro generale n. 10616. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/04/2023 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI PESARO (PU) ai nn. Rep. 521 di repertorio, trascritta il 03/05/2023 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 5203 - Reg. Part. 3768, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE / VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 18/01/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - ROMA (RM) ai nn. Rep. 955/8219 di repertorio, trascritta il 24/01/2019 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 788 - Reg. Part. 123, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO. Capitale 100.768,93 Euro - Ipoteca 201.537,86 Euro

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.498,03
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	46,00

Ulteriori avvertenze:

Tutti gli importi relativi alle spese condominiali sono riferiti al consuntivo di bilancio 2023/2024 e quindi alla data del 30/04/2024; a tale data risulta per l'unità immobiliare interessata un debito complessivo di Euro 1.860,27.

I dati aggiornati alla data del 08/04/2025 sono stati forniti dall'amministratore condominiale in forma generalizzata e quindi non distinguibili.

L'unità immobiliare usufruisce del garage condominiale ubicato al piano interrato. Catastalmente non risultano spazi divisi e assegnati a ciascuna unità, tuttavia durante il sopralluogo è stato riferito dai presenti che l'area garage è informalmente divisa in spazi di fatto abbinati agli appartamenti: sul posto gli spazi non sono ben individuati. A tutt'oggi dalla documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio si rileva che per l'appartamento in questione esiste una ripartizione di spese anche per il piano garage (millesimi 3,70) senza però aver ricevuto dall'amministratore stesso informazioni in merito all'eventuale assegnazioni dei posti auto ai singoli appartamenti. Per i millesimi riferiti a tale posto auto, al 30/04/2024 risulterebbe un debito complessivo di Euro 458,08; in ogni caso si fa rilevare che la fruibilità degli spazi in garage è molto limitata dalla conformazione del piano stesso che ostacola l'agevole manovra degli autoveicoli.

La vendita dell'immobile non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di divisione (dal 26/01/1999), con atto stipulato il 26/01/1999 a firma di Notaio Annunziata Morico in Pergola (PU) ai nn. Rep. 7759 di repertorio, trascritto il 11/02/1999 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 1171 Reg. Part. 828.

L'atto tratta la particella 4270 sub 24 del F° 40, originaria della attuale prima della "BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19629.1/2010)". Dopo la bonifica catastale avvenuta in data 01/12/2010 la particella è stata variata in particella 5962 sub 24 del F° 40. Tale rimane ad oggi.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente di 1/6, 1/6 e 4/6 ciascuno, in forza di denuncia di successione (fino al 26/01/1999), registrato il 17/07/1998 a Pesaro (PU) ai nn. volume 405 n. 57.

L'atto tratta la particella 4270 sub 24 del F° 40 originaria della attuale prima della "BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19629.1/2010)".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA N. 577, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Costruzione di un progetto per c.a. comprendente 15 alloggi orizzontali su cinque piani elevati, piano terra a negozi e piano interrato a rimessa di auto private, da erigersi in Pesaro località Montegranaro Via G. Galilei, angolo piazzale Redi ...", presentata il 04/07/1968 con il n. Prot. U.T. 3650 del 06/07/1968 di protocollo, rilasciata il 06/08/1968 con il n. 577 di protocollo.

Al rilascio della licenza è seguita l'istanza di volturazione della stessa presentata in data 11/12/1968 a

nome del successivo proprietario dell'area.

LICENZA N. 1380 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Costruzione di un fabbricato per c.a. comprendente 15 alloggi orizzontali su cinque piani elevati, piano terra a negozi e piano interrato a rimessa di auto private, da erigersi in Pesaro località Montegranaro Via G. Galilei, angolo piazzale Redi...", presentata il 11/12/1968 con il n. Prot. U.T. 725 del 13/12/1968 di protocollo, rilasciata il 30/12/1968 con il n. 1380 di protocollo, agibilità del 20/11/1970 con il n. 414 di protocollo.

Sulla licenza è specificato che "Annulla e sostituisce il progetto presentato dalla Ditta *** DATO OSCURATO *** autorizzato con lic. edil. n. 577 del 6.8.1968". Con la successiva variante di cui alla Licenza n. 752 del 26/07/1969 vengono richiesti e autorizzati 20 appartamenti al posto dei 15 del progetto originario.

CONCESSIONE N. 111, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "sopraelevazione della centrale termica di proprietà del condominio di Via Galilei n° 31", rilasciata il 15/03/1980 con il n. 111 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. 752, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "sostituzione della vetrata d'ingresso e tinteggiatura del porticato al fabbricato", presentata il 07/09/1989 con il n. Prot. U.T. 6949 del 13/09/1989 di protocollo, rilasciata il 06/10/1989 con il n. 752 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CC 135/2000 - CP 135/2003, l'immobile ricade in zona B3.0 - Subsistema R3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nelle N.T.A. all'art. 4.3.2.1 la zona è definita: "Le zone B corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate."

All'art. 4.3.2.2 elenca gli interventi consentiti: "Nelle zone B sono previsti interventi gli interventi specificatamente previsti dai Progetti Norma e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, [ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di nuova edificazione, secondo gli indici di tab 2.] Ai sensi della Legge 457 del 05.08.1978 le zone B sono considerate zone di recupero."

Con "Disposizioni generali" all'art. 4.2.1.1 e definizione delle "Prestazioni" all'art. 4.2.1.2, all'art. 4.2.1.3 il subsistema specifico della zona è definito: "Il sistema della residenza si articola nei seguenti sub-sistemi individuati sulle Tavv. 'Usi del suolo e modalità di intervento': [OMISSIS] - Subsistema R3: città in aggiunta." normato dall'art. 4.2.1.6: "1. Il sub-sistema comprende parti di città risultanti dalla coesistenza di differenti principi insediativi giustapposti, a partire da nuclei a volte antichi ("filamenti" lungo le strade maestre del territorio) oppure intorno agli antichi castelli; sono parti esterne al centro e alla "periferia" che ne costituisce il proseguimento senza soluzione di continuità; le parti più a ridosso del centro sono esito principalmente dei piani urbanistici a partire dal secondo dopoguerra ed in alcune aree sono fortemente connotate dal punto di vista tipologico; l'alta densità che spesso le caratterizza rende necessario un accurato progetto di suolo.

2. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 70% della Sn.

Sono inoltre ammesse :

- "Attività terziarie" (T) limitatamente a:

Tc - esercizi di vicinato, commercio all'ingrosso con superficie di vendita inferiore 250 mq, strutture per mostre e esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari;

Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere e pubblici esercizi; Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie.

- "Servizi e attrezzature" (S) con esclusione di:

Sc - servizi cimiteriali; Sh - ospedali; Ss - palazzi dello sport; St - impianti per l'approvvigionamento

dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del telefono ecc., impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue; impianti postelegrafonici e telefonici.

-“ Infrastrutture e attrezzature della mobilità” (M), limitatamente agl'impianti di distribuzione dei carburanti (Mc).

-” Spazi scoperti” (P, V).

Sono escluse le “Attività agricole” (A) e le “ Attività” industriali e artigianali” (I).

3. E' consentita la deroga dalla percentuale specificata al precedente comma, con R comunque non inferiore al 50% della Sn, per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2 e L4 e ai sub-sistemi della mobilità M2, M3, M4 e M5, esclusivamente per le seguenti destinazioni d'uso:

-”Attività terziarie” (T) limitatamente a :

Tc - esercizi di vicinato, commercio all'ingrosso con superficie di vendita inferiore 250 mq, strutture per mostre e esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari; Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere e pubblici esercizi; Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie.

4. Le attività Terziarie, i Servizi e le Attrezzature di uso Pubblico dovranno essere localizzate preferibilmente al piano terra. Queste ultime dovranno essere accessibili anche a persone portatrici di handicap.

5. Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati la percentuale di terreno permeabile non dovrà essere inferiore al 25% della Sf.

6. Per gli interventi con modalità di attuazione tramite intervento diretto la percentuale di cui al comma 2 può non essere osservata; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal subsistema, compatibili con la residenza."

Ulteriori indicazioni sono elencate agli artt. da 2.2.3.1 a 2.2.3.6 e agli artt. 2.3.3.4 - 3.3.2.6 e 3.3.2.8.

L'area è gravata dal vincolo PAI Marche - AREE CON RISCHIO DI ESONDAZIONE R4.

L'area è soggetta a vincoli geologici: VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA MEDIA; ZONE DI ATTENZIONE PER INSTABILITA'

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - il balcone lato nord è stato realizzato di lunghezza inferiore a quella di progetto; - lievi variazioni, di carattere non essenziale, di misure interne dei vani, balconi, di alcune aperture finestrate e alcune aperture interne.

Tuttavia l'immobile si ritiene **conforme** per i seguenti motivi.

Si premette che durante il sopralluogo peritale i rilievi metrici sono stati eseguiti per quanto possibile. Le difformità allo stato di fatto riscontrate rispetto alla Licenza edilizia n. 1380 del 30/12/1968 e successiva variante Lic. n. 752 del 26/07/1969, sono le seguenti: - il balcone lato nord è stato realizzato di lunghezza inferiore a quella di progetto - lievi variazioni, di carattere non essenziale, di misure interne dei vani, balconi, di alcune aperture finestrate e alcune aperture interne. Dall'accesso atti effettuato presso gli uffici comunali di Pesaro, si è riscontrato il verbale di ispezione del 10/06/1970 con cui l'Ufficio Tecnico Comunale, avendo constatato regolarmente eseguita l'opera rispetto al progetto approvato, ha espresso parere favorevole al rilascio del permesso di abitabilità. La dichiarazione di abitabilità è stata rilasciata con documento n. 414 del 30/11/1970. Pertanto, le difformità sopra indicate sono da ritenersi non costituenti violazione edilizia in quanto ricadono nei casi di cui agli articoli 34 bis ("Tolleranze Costruttive") e 34-ter ("Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo") del DPR 380/2001 e s.m.i. e all'art. 9-bis ("Tolleranze") della Legge Regione Marche n° 17/2015.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Non si riscontrano difformità sostanziali con lo stato di fatto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PESARO VIA GALILEO GALILEI 31, QUARTIERE MONTEGRANARO -
MURAGLIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PESARO Via Galileo Galilei 31, quartiere Montegrano - Muraglia, della superficie commerciale di **127,05** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da una porzione di fabbricato residenziale con negozi, e precisamente da un appartamento posto al piano quinto di un edificio sito in Comune di Pesaro (PU), Via G. Galilei n° 31, con soffitta esclusiva al piano sesto e garage comune posto al piano interrato.

Il fabbricato è sito in zona residenziale semicentrale.

Come riportato nel capitolo sulla conformità edilizia (al quale si rimanda per complemento delle informazioni), il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio della Licenza n° 1380 del 30/12/1968, e successiva variante di cui alla Licenza n° 752 del 26/07/1969, presentata in sostituzione della Licenza n° 577 del 06/08/1968.

L'edificio fa parte dei fabbricati, molto simili tra loro, costruiti sul finire degli anni '60 del secolo scorso a fare da corona allo spazio di Piazza Redi, fulcro della parte bassa del quartiere di Montegrano-Muraglia.

Il fabbricato si compone di 7 piani fuori terra (compreso il piano soffitta) e 1 piano interrato.

L'immobile ha forma a L e occupa un'area ad angolo tra Via G. Galilei e Piazza Redi, con le quali confina direttamente tramite il portico condominiale, al piano terra, posto sui due lati lunghi; in testa a questi il fabbricato confina con altri condomini dalla tipologia simile.

Sotto il portico al piano terra sono presenti dei locali commerciali/negozi. I piani soprastanti sono occupati dagli appartamenti.

L'unica area scoperta ad uso dei soli condomini è quella posta al piano interrato adibita anche a spazio di manovra per il garage.

Gli appartamenti hanno ingressi dal vano scala condominiale avente portone di accesso posto al piano terra sotto il porticato comune, aperto all'uso pubblico, prospiciente la Via G. Galilei. Nel vano scala è presente l'ascensore, con partenza dal piano terra. Al garage comune interrato, che dispone di più ingressi su spazio di manovra scoperto al piano interrato, si accede mediante un unico scivolo avente uscita al piano terra su Via G. Galilei, sotto il portico condominiale; l'entrata dello scivolo è protetta da una cancellata in ferro. Il garage condominiale risulta catastalmente di proprietà comune.

Il fabbricato è collegato alla rete d'energia elettrica pubblica, all'acquedotto comunale, alla pubblica fognatura e alla rete del gas metano. In prossimità è presente la rete della fibra ottica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 17, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 5962 sub. 24 (catasto fabbricati), scheda Prot. 1226 del 25/03/1971, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEO GALILEI n. 31, piano: 5 - 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

da Variazione del 01/12/2010 Pratica n. PS0193154 in atti dal 01/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19629.1/2010).

Coerenze: appartamento di proprietà della ditta eseguita (distinto al F° 40 particella 5962 sub. 21) e parti condominiali al piano 5° - appartamenti di proprietà di terzi al piano 4° sottostante - soffitte al piano 6° soprastante - salvo altri.

In visura è riportato: "Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 40 pla 4270 sub 24 per allineamento mappe" già identificativi dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete fibra ottica in prossimità del fabbricato.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15,5 Km ca.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 Km ca.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,6 Km ca.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 3,7 Km ca.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autobus distante 70 m ca.

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità del Punto A consiste in un appartamento posto al piano quinto con ingresso dalla scala condominiale; l'appartamento è libero su due lati (Nord e Sud) e confina sugli altri lati con appartamento di proprietà della ditta esecutata e appartamento di proprietà di terzi.

L'appartamento è identificato con l'interno 17.

L'abitazione si compone di ingresso, soggiorno e cucina nella zona giorno e disimpegno, ripostiglio, un bagno, e tre camere nella zona notte. Terrazzi corrono lungo i due lati liberi dell'appartamento.

L'abitazione sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento) di circa mq 120,00 con altezza interna dei locali di mt. 3,00.

I terrazzi sviluppano una superficie di mq 16,00 circa.

I locali dell'appartamento sono pavimentati in materiali disomogenei: piastrelle di ceramica, marmo e parquet.

La cucina è parzialmente rivestita con piastrelle di ceramica. In cucina è presente il boiler a gas per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il bagno, con porta d'ingresso dal disimpegno della zona notte, è rivestito e pavimentato in ceramica e dispone di lavabo, vasca, vaso e bidet.

I terrazzi hanno pavimenti in grès e ringhiere in ferro con pannellature vetrate.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne tamburate in legno, alcune con inserto vetrato, sono di tipo ad anta battente.

Gli infissi esterni sono in legno, il sistema oscurante è costituito da tapparelle in PVC.

Il portone d'ingresso è in legno, non blindato.

In tutto il piano sono installati radiatori in ghisa alimentati dalla caldaia centralizzata collocata nella centrale termica posta al piano interrato nello scoperto condominiale.

Al piano è installato il citofono di cui non si è potuto verificare il funzionamento.

Come già riferito nel capitolo sulle difformità, al quale si rimanda, si è accertata la presenza di alcune difformità: il balcone lato nord è stato realizzato di lunghezza inferiore a quella di progetto e sussistono lievi variazioni, di carattere non essenziale, di misure interne dei vani, balconi, di alcune aperture finestrate e alcune aperture interne. Tali difformità sono da ritenersi non costituenti violazione edilizia in quanto ricadono nei casi di cui agli articoli 34 bis ("Tolleranze Costruttive") e 34-ter ("Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo") del DPR 380/2001 e s.m.i. e all'art. 9-bis ("Tolleranze") della Legge Regione Marche n° 17/2015.

Al piano 6° soprastante è ubicato il vano soffitta, pertinenziale all'appartamento, identificato con il numero 20 e raggiungibile unicamente tramite la scala condominiale.

La soffitta, per la porzione con altezza superiore a mt. 1,50 dal piano pavimento, sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale) di circa mq 9,00.

Il locale è protetto da una porta in lamiera.

L'unità immobiliare usufruisce del garage condominiale ubicato al piano interrato. Catastalmente non risultano spazi divisi e assegnati a ciascuna unità, tuttavia durante il sopralluogo è stato riferito dai

presenti che l'area garage è informalmente divisa in spazi di fatto abbinati agli appartamenti; a tutt'oggi dalla documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio si rileva che per l'appartamento in questione esiste una ripartizione di acqua e energia elettrica anche per il piano garage (millesimi 3,70) senza però aver ricevuto dall'amministratore stesso informazioni in merito all'eventuale assegnazioni dei posti auto ai singoli appartamenti.

Delle Strutture:

<i>travi</i> : costruite in cemento armato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio gettato in opera. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne</i> : a rampe parallele realizzate in cemento armato. riferito alla scala condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde costruita in solaio misto in cemento armato/laterizio gettato in opera. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato. il parapetto ha telaio in ferro e pannelli in vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo. riferito alla scala condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica, marmo, parquet. le pavimentazioni delle varie stanze sono disomogenee.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte ad anta battente realizzati in legno tamburato, legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ante a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura a cassa vuota, il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> : conformità: conformità da verificare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio conformità: conformità da verificare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conformità da verificare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: separata con recapito in collettore o rete comunale conformità: conformità da verificare

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conformità da verificare

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conformità da verificare

nella media 

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: conformità da verificare. l'impianto non fornisce acqua calda sanitaria che viene prodotta da bollitori autonomi per ciascuna unità immobiliare.

nella media 

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	120,00	x	100 %	=	120,00
balconi	16,00	x	30 %	=	4,80
vano soffitta	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	145,00				127,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la misurazione e il calcolo della consistenza commerciale, si fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 allegato C.

Per il criterio di misurazione della consistenza reale si adotterà la superficie esterna lorda (SEL) utilizzando le misure grafiche ricavate dalla planimetria catastale e con le misurazioni che è stato possibile prendere sul posto.

La superficie commerciale sarà data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.); la superficie dei vani aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo.

Sviluppo valutazione

Si procederà utilizzando il metodo sintetico-comparativo che consiste, in sostanza, in una raccolta di dati relativi a prezzi formati sul mercato, riguardanti beni paragonabili a quello oggetto di valutazione, e in una successiva comparazione del bene con la seriazione statistica reperita.

Si procederà quindi a determinare il più probabile valore sulla base dei valori medi attuali di compravendita di immobili residenziali ricadenti nella zona di ubicazione del bene da stimare,

ricavati da banche dati ufficiali riferite alla provincia di Pesaro e Urbino.

Il bene oggetto di stima è sito in Comune di Pesaro, quartiere Montegranaro in area Piazza Redi.

Esaminando la banca dati fornita dal sito borsinoimmobiliare.it, si ricava che le abitazioni in stabili di qualità ricompresa nella fascia media di zona, variano da un minimo di €/mq 1.321,00 ad un massimo di €/mq 1.848,00.

La banca dati della FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino anno 2024, riporta in area Piazza Redi per immobili abitabili un valore da minimo €/mq 1.200,00 a massimo €/mq 1.650,00.

Per una più puntuale ricerca del più probabile valore unitario di mercato, visto che non si sono trovati atti recenti di compravendita in zona di immobili simili, si sono ricercati annunci di vendita immobiliari di unità immobiliari aventi caratteristiche simili ricavando i seguenti comparabili:

- comparabile 1 – unità abitativa, in buone condizioni, al piano primo di condominio di cinque piani realizzato intorno al 1970 con soffitta al piano ultimo e garage al piano interrato, per un totale di mq. 127 circa commerciali, sito in Via Correnti (zona Piazza Redi), nel raggio di 100 metri dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 178.000,00;

- comparabile 2 – unità abitativa, in buone condizioni, al piano quarto di condominio con soffitta al piano ultimo e posto auto in garage comune, per un totale di mq. 150 circa commerciali, sito in Piazza Redi, nel raggio di 100 metri dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 229.000,00;

- comparabile 3 – unità abitativa, in buone condizioni, al piano terzo di condominio con soffitta al piano ultimo e posto auto in garage comune per un totale di mq. 153 circa commerciali, sito in Via Negrelli, nel raggio di 100 metri dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 230.000,00;

- comparabile 4 – unità abitativa, in buone condizioni, al piano terzo di condominio con cantina e posto auto al piano interrato, per un totale di mq. 138 circa commerciali, sito in Via Negrelli, nel raggio di 100 metri dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 215.000,00.

Sui prezzi indicati nelle inserzioni si terrà conto, in via prudenziale, di una percentuale riduttiva del 10% in considerazione delle scontistiche praticate, rispetto alle richieste iniziali del venditore, in sede di trattative secondo quanto indicato dalle analisi di mercato (sondaggio congiunturale Banca d'Italia del febbraio 2025 riferito al IV trimestre 2024 – sconto medio 7,9%).

Si provvederà inoltre ad allineare al bene oggetto di stima (subject) i prezzi unitari ricavati mediante applicazione di parametri comparativi che tengano conto della differente caratteristica del livello di piano delle unità abitative (tenendo conto che in edifici con ascensore i coefficienti da applicare sono 0,94 per il piano primo, 0,98 per il piano terzo e 1,00 per i piani superiori secondo i riportati dalla rivista specializzata "Consulente Immobiliare" Ed. Il Sole 24 Ore); le caratteristiche e lo stato di conservazione dei comparabili presi a riferimento sono pari a quelli del subject da valutare.

Riassumendo come da seguente tabella,

COMPARABILI					PARAMETRO DI ALLINEAMENTO SUBJECT	SUBJET
	Superficie (mq)	Prezzo richiesto (€)	Prezzo scontato (€)	Prezzo unitario scontato (€/mq)	Livello di piano	Prezzo unitario allineato (€/mq)
1	127,00	178.000,00	160.200,00	1.261,42	1,06	1.337,10
2	150,00	229.000,00	206.100,00	1.374,00	1,00	1.374,00
3	153,00	230.000,00	207.000,00	1.352,94	1,02	1.380,00
4	138,00	215.000,00	193.500,00	1.402,17	1,02	1.430,22
VALORE MEDIO/MQ SUBJECT						1.380,33

si ritiene pertanto congruo assumere prudenzialmente il valore unitario di €/mq. 1.380,00.

Pertanto, data la superficie commerciale calcolata di mq. 127,05 si avrà:

€/mq. 1.380,00 * mq. 127,05 = €. 175.329,00

Tale valore si intende a muri vuoti (esclusi mobili ed arredamenti).

Essendo l'unità immobiliare attualmente locata con regolare contratto di affitto con canone convenzionato sindacale (durata anni 3+2) stipulato in data 23/01/2021 con decorrenza dal 01/02/2021, si applicherà una svalutazione in considerazione che gli immobili locati, anche se a fitto libero e remunerativo, scontano un ribasso nella quotazione di mercato dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità che restringe la cerchia della domanda; la percentuale di ribasso da applicare per abitazioni locatate con contratto di questo tipo è pari al 30% (fonte: "Consulente Immobiliare – Ed. Il Sole24Ore").

Inoltre, si ritiene opportuno, in via cautelativa e a garanzia dell'acquirente, che sul valore complessivo di stima venga applicata, una percentuale riduttiva del 10% (inserita al punto "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Riduzione del valore") che sia, tra l'altro, a garanzia di eventuali vizi e delle spese condominiali insolite.

Trattandosi, per il caso specifico, di pignoramento della quota di 1/2 di proprietà, nel caso si intenda procedere alla vendita di tale quota, essendo la stessa indivisa e materialmente indivisibile, si dovrà tener conto che, non essendovi garanzia di pieno possesso e godimento del bene, sul mercato si avrebbe un forte deprezzamento (stimabile nella percentuale presumibile del 20%) e quindi in procedura di asta è ipotizzabile che il valore finale della stessa sia inferiore rispetto al proprio valore determinato in quota.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	175.329,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 175.329,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 87.664,50
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro (PU), ufficio del registro di Pesaro (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di Pesaro (PU), osservatori del mercato immobiliare borsinoimmobiliare.it, FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	127,05	0,00	175.329,00	87.664,50
				175.329,00 €	87.664,50 €

Riduzione del **20%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 17.532,90**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di un appartamento disposto su un solo piano e con accesso obbligato dal vano scala condominiale, non si reputa possibile una comoda divisibilità per la quota di proprietà della ditta esecutata.

Riduzione del **30%** per lo stato di occupazione: **€. 26.299,35**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.832,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 4.383,23**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.449,03**

data 13/04/2025

il tecnico incaricato
Cristina Arduini