



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 158/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. EMANUELE MOSCI

CUSTODE:

Avv. Rossella Vele

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**GEOM. FAUSTO GUERRA**

CF:GRRFST64B15I285N

con studio in MONTELABBATE (PU) V. FRATTE 10/32

telefono: 3291805580

email: faustoguerra@libero.it

PEC: fausto.guerra@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a TERRE ROVERESCHE VIALE CONIUGI EVANGELISTI 100, frazione ORCIANO, della superficie commerciale di **147,60** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

appartamento con ingresso indipendente posto al piano primo di un fabbricato a schiera con affaccio principale su Viale Coniugi Evangelisti ed affaccio secondario su verde privato con scoperto privato al piano terra non utilizzabile in esclusiva in quanto facente parte del marciapiede pubblico fiancheggiante Via C.Evangelisti .

Dal portone di ingresso posto al piano terra (civico 100) , percorrendo un piccolo disimpegno si raggiunge la scala di collegamento con il piano primo che sbarca su un piccolo disimpegno dal quale si raggiunge la zona giorno, composta dal vano soggiorno/pranzo dotato di camino e collegato con la cucina ;

dal soggiorno,superando due gradini si raggiunge un disimpegno nel quale si affaccia il bagno dotato di sanitari, doccia,attacco lavatrice e finestra con affaccio su ripostiglio ricavato dal confinamento di una tettoia in legno.

dal ripostiglio ,dotato di camino e lavabo ,attraverso una porta finestra si accede al terrazzo con affaccio sul retro del fabbricato.

dal disimpegno prospiciente la scala di ingresso si accede alla zona notte composta da :

due camere con affaccio su Viale Coniugi Evangelisti ,

un ripostiglio cieco attualmente in fase di ristrutturazione

un vano scala , in origine adibito al collegamento con il piano secondo ,oggi interrotto da un muro alla fine della seconda rampa ed utilizzato come ripostiglio.

dal pianerottolo intermedio di detto vano scala ,attraverso una breccia sul muro è visibile il sottotetto della zona giorno ,non facilmente accessibile.

finiture:

portone di ingresso al piano terra in lamiera rivestito in legno;

ingresso/disimpegno al piano terra con pavimento in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate;

scala ingresso con pedata in legno ed alzata in marmo nero, pareti intonacate e tinteggiate;

pavimento zona giorno e camere in parquet , bagni, disimpegni ripostigli e terrazzo con ceramica;

infissi in legno con vetro singolo;

pareti divisorie realizzate in parte in muratura ed in parte in cartongesso, tinteggiato;

impianto elettrico in traccia;

il riscaldamento dell'immobile è garantito dall'utilizzo di una stufa a pellet posizionata nel disimpegno tra il soggiorno ed il bagno e da un camino posizionato al centro della zona giorno, mentre l'acqua calda sanitaria è ricavata dall'utilizzo di un boiler elettrico posizionato all'interno del bagno.

stato di manutenzione dell' immobile : mediocre

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 196 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: VIALE CONIUGI EVANGELISTI N° 100, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 1. Atto del 28/12/2007 Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 103220 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 327.1/2008 Reparto PI di PESARO in atti dal 14/01/2008  
Coerenze: VIALE CONIUGI EVANGELISTI-F.21 MAPPALE 102-F21 MAPP. 98

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1985.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>147,60 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 77.950,30</b>         |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 70.000,00</b>         |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>14/04/2025</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

**PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2007 a firma di NOTAIO CAFIERO ENRICO ai nn. 103221/19718 di repertorio, iscritta il 10/01/2008 a PESARO ai nn. 544/89, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 115000.

Importo capitale: 172500.

Durata ipoteca: ANNI 30.

La formalità è riferita solamente a 1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo economico sito nel Comune di TERRE ROVERESCHE (PU) Via C. Evangelisti 100, Sezione B Foglio 21 Particella 196 Sub. 11, consistenza 5,5 vani, piano T-1

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/10/2011 a firma di da Ufficiale Giudiziario con sede in Fano (PS) ai nn. 1714 di repertorio, trascritta il 23/11/2011 a Pesaro ai nn. 14167/8497, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a 1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo economico sito nel Comune di TERRE ROVERESCHE (PU) Via C. Evangelisti 100, Sezione B Foglio 21 Particella 196 Sub. 11, consistenza 5,5 vani, piano T-1

pignoramento, stipulata il 26/10/2024 a firma di U.n.e.p. Del Tribunale Di Pesaro con sede in Pesaro (PU) ai nn. 2042 di repertorio, trascritta il 12/11/2024 a PESARO ai nn. 14055/9916, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. Del Tribunale Di Pesaro con sede in Pesaro (PU).

La formalità è riferita solamente a 1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo economico sito nel Comune di TERRE ROVERESCHE (PU) Via C. Evangelisti 100, Sezione B Foglio 21 Particella 196 Sub. 11, consistenza 5,5 vani, piano T-1.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

pervenire all'esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato il 10/07/1968 in ARGENTINA (EE) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per quota 1/1 Piena Proprietà (nella sua precedente identificazione al Comune di Orciano di Pesaro) in virtù di atto tra vivi - compravendita

derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Cafiero Enrico da Mondolfo (PU), in data 28/12/2007 rep. n. 103220/19717 e trascritto il 10/01/2008 ai n.ri 543/327 da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata il 12/05/1932 a PORTOMAGGIORE (FE) C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pervenne alla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata il 12/05/1932 a PORTOMAGGIORE (FE) C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per quota 1/1 Piena Proprietà (nella sua precedente identificazione al Comune di Orciano di Pesaro) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Cioccia Paolo da Fano (PU), in data 22/07/2002 rep. n. 78133 e trascritto il 31/07/2002 ai n.ri 8815/5424 da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato il 27/07/1940 a ORCIANO DI PESARO (PU) C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato il 06/09/1944 a ORCIANO DI PESARO (PU) C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata il 11/03/1933 a URBANIA (PU) C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA N. **63/55/V**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO DEL PREESISTENTE FABBRICATO INTESTATA A BRACCI DAVIDE ALLORA PROPRIETARIO, presentata il 16/07/1955 con il n. 63/55/V di protocollo, rilasciata il 16/07/1955 con il n. 63/55/V di protocollo

PRATICA EDILIZIA N. **245/66**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE PROSPETTICHE, presentata il 09/01/1966 con il n. 245/66 di protocollo, rilasciata il 09/01/1966 con il n. 245/66 di protocollo

PRATICA EDILIZIA N. **300/68/V**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO SULLA PARTE RETRO DEL FABBRICATO ESISTENTE CON LA PREVISIONE DI UN CORPO DI FABBRICA DI DUE PIANI CON DESTINAZIONE DEPOSITO E LABORATORIO, presentata il 19/08/1968 con il n. 300/68/V di protocollo, rilasciata il 19/08/1968 con il n. 300/68/V di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA PROT. 4080/78 N. **533/78**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI DUE PARAPETTI, CHIUSURA DI UNA FINESTRA ED INSTALLAZIONE DI UNA SERRANDA SUL RETRO DEL FABBRICATO, presentata il 30/06/1978 con il n. 533/78 di protocollo, rilasciata il 04/09/1978 con il n. 533/78 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA N. **85/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE PER MQ 60.04 E REALIZZAZIONE GARAGE E TERRAZZA PER MQ 81.33, presentata il 28/03/1986 con il n. 1223 di protocollo, rilasciata il 25/06/2002 con il n. 85 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE PER MQ 60.04 E REALIZZAZIONE GARAGE E TERRAZZA PER MQ 81.33

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE PARTIZIONI INTERNE-MODIFICHE PROSPETTICHE-MAGGIORE DIMENSIONE PLANIMETRICA TETTOIA PRESENTE SUL TERRAZZO-RAPPORTI AEROLLUMINANTI DA RIPRISTINARE -PRESENZA DI CONTROSOFFITTI CHE LIMITANO L'ALTEZZA UTILE DI ALCUNI VANI (normativa di riferimento: 380/01 -D.M. 5 luglio 1975)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE SANATORIA ART 36 BIS

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE SANATORIA E SANZIONE: €.8.000,00
- ripristino dimensione tettoia e rimozione controsoffitti: €.7.000,00
- lavori di adeguamento e ripristino rapporti aeroilluminanti: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione docfa: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN TERRE ROVERESCHE VIALE CONIUGI EVANGELISTI 100, FRAZIONE  
ORCIANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERRE ROVERESCHE VIALE CONIUGI EVANGELISTI 100, frazione ORCIANO, della superficie commerciale di **147,60** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

appartamento con ingresso indipendente posto al piano primo di un fabbricato a schiera con affaccio principale su Viale Coniugi Evangelisti ed affaccio secondario su verde privato con scoperto privato al piano terra non utilizzabile in esclusiva in quanto facente parte del marciapiede pubblico fiancheggiante Via C.Evangelisti .

Dal portone di ingresso posto al piano terra (civico 100) , percorrendo un piccolo disimpegno si raggiunge la scala di collegamento con il piano primo che sbarca su un piccolo disimpegno dal quale si raggiunge la zona giorno, composta dal vano soggiorno/pranzo dotato di camino e collegato con la cucina ;

dal soggiorno,superando due gradini si raggiunge un disimpegno nel quale si affaccia il bagno dotato di sanitari, doccia,attacco lavatrice e finestra con affaccio su ripostiglio ricavato dal confinamento di una tettoia in legno.

dal ripostiglio ,dotato di camino e lavabo ,attraverso una porta finestra si accede al terrazzo con affaccio sul retro del fabbricato.

dal disimpegno prospiciente la scala di ingresso si accede alla zona notte composta da :

due camere con affaccio su Viale Coniugi Evangelisti ,

un ripostiglio cieco attualmente in fase di ristrutturazione

un vano scala , in origine adibito al collegamento con il piano secondo ,oggi interrotto da un muro alla fine della seconda rampa ed utilizzato come ripostiglio.

dal pianerottolo intermedio di detto vano scala ,attraverso una breccia sul muro è visibile il sottotetto della zona giorno ,non facilmente accessibile.

finiture:

portone di ingresso al piano terra in lamiera rivestito in legno;

ingresso/disimpegno al piano terra con pavimento in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate;

scala ingresso con pedata in legno ed alzata in marmo nero, pareti intonacate e tinteggiate;

pavimento zona giorno e camere in parquet , bagni, disimpegni ripostigli e terrazzo con ceramica;

infissi in legno con vetro singolo;

pareti divisorie realizzate in parte in muratura ed in parte in cartongesso, tinteggiato;

impianto elettrico in traccia;

il riscaldamento dell'immobile è garantito dall'utilizzo di una stufa a pellet posizionata nel disimpegno tra il soggiorno ed il bagno e da un camino posizionato al centro della zona giorno, mentre l'acqua calda sanitaria è ricavata dall'utilizzo di un boiler elettrico posizionato all'interno del bagno.

stato di manutenzione dell'immobile : mediocre

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 196 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: VIALE CONIUGI EVANGELISTI N° 100, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 1. Atto del 28/12/2007 Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 103220 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 327.1/2008 Reparto PI di PESARO in atti dal 14/01/2008  
Coerenze: VIALE CONIUGI EVANGELISTI-F.21 MAPPALE 102-F21 MAPP. 98

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1985.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FANO FOSSOMBRONE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 |
|-------------------------|-------|-------------|---|--------|---|-------------|
| SUPERFICIE APPARTAMENTO | LORDA | 144,00      | x | 100 %  | = | 144,00      |
| TERRAZZO                |       | 12,00       | x | 30 %   | = | 3,60        |
| Totale:                 |       | 156,00      |   |        |   | 147,60      |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/06/2024

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA

Descrizione: Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 06/2024 al prezzo di 63.000,00 €, ubicato nel comune di Terre Roveresche (PU), STRADA PROVINCIALE MONDAVIESE 00100, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 21 mapp. 832 sub. SUB con una supe

Indirizzo: comune di Terre Roveresche (PU), STRADA PROVINCIALE MONDAVIESE 00100

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 787,50 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/02/2020

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA

Descrizione: Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 02/2020 al prezzo di 60.000,00 €, ubicato nel comune di Terre Roveresche (PU), VIALE DELLA REPUBBLICA SNC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 22 mapp. 539 sub. SUB con una superficie ca

Indirizzo: omune di Terre Roveresche (PU), VIALE DELLA REPUBBLICA SNC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 22 mapp. 539

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO  | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|------------------|--------|---------------|---------------|
| Prezzo           | -      | 63.000,00     | 60.000,00     |
| Consistenza      | 147,60 | 80,00         | 96,00         |
| Data [mesi]      | 0      | 10,00         | 62,00         |
| Prezzo unitario  | -      | 787,50        | 625,00        |

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile   | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|------------------|---------------------|---------------|---------------|
| Data [mesi]      | 0,00                | 0,00          | 0,00          |
| Prezzo unitario  | prezzo medio minimo | 625,00        | 625,00        |

## TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche:       |  | COMPARATIVO 1     | COMPARATIVO 2    |
|------------------------|--|-------------------|------------------|
| Prezzo                 |  | 63.000,00         | 60.000,00        |
| Data [mesi]            |  | 0,00              | 0,00             |
| Prezzo unitario        |  | 42.250,00         | 32.250,00        |
| <b>Prezzo corretto</b> |  | <b>105.250,00</b> | <b>92.250,00</b> |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **98.750,00**

Divergenza: 12,35% < %

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,60 x 669,04 = **98.750,30**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 98.750,30**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 98.750,30**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di TERRE ROVERESCHE, agenzie: TERRE ROVERESCHE, ed inoltre: ATTI COMPRAVENDITA

### 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 | 147,60      | 0,00            | 98.750,30          | 98.750,30          |
|    |              |             |                 | <b>98.750,30 €</b> | <b>98.750,30 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

l'immobile risulta non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.950,30**

### 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: **€. 7.795,03**

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: **€. 155,27**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.000,00**

data 14/04/2025

il tecnico incaricato  
GEOM. FAUSTO GUERRA