



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 179/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
GROGU SPV SRL

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/02/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Francesco Gennari**

CF:GNNFNC73T03F205J  
con studio in PESARO (PU) via F.Cavallotti 74  
telefono: 0721370361  
email: lostudio.gennari@gmail.com  
PEC: francesco.gennari@cgn.legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2022

## LOTTO 1

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

**A** villetta a schiera laterale a PESARO via Brizio 12/1, frazione Novilara, della superficie commerciale di **205,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è un fabbricato a schiera di testa composto da quattro piani, due utili e due accessori. L'immobile è la testa di un fabbricato composto da cinque proprietà distinte e uguali tra loro, dotati di uno scoperto comune asfaltato in parte corsello di accesso alle autorimesse e in parte parcheggio scoperto. L'accesso principale all'unità avviene da un percorso pedonale in porfido, prima al piccolo scoperto privato e poi all'ingresso dell'abitazione.

L'edificio è stato costruito su un terreno in pendenza, per cui ogni piano è stato sfalsato su due livelli per assecondare la pendenza del terreno. La scala interna composta da due rampe per piano collega l'autorimessa al livello inferiore per salire fino al ripostiglio sottotetto e da lì al terrazzo in copertura. La scala è compartimentata per quanto riguarda l'autorimessa e il sottotetto, altrimenti tutte le rampe non sono delimitate da porte.

È ben identificabile la porzione ad ingresso, la cucina e l'ampio soggiorno con camino. Dall'ingresso si accede alla cucina al soggiorno e al piano superiore con tre camere e un bagno. Dal soggiorno si scende al piano seminterrato, dove sono presenti una lavanderia e un bagno; e dal disimpegno delle camere si accede al sottotetto. Il soggiorno e tutte le camere sono dotati di balcone.

L'autorimessa di generose dimensioni e dotata di ampia porta basculante, lo spazio di manovra nel corsello antistante permettono il parcheggio anche di autovetture di dimensioni maggiori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato - terra - primo e sottotetto, scala 1, ha un'altezza interna di P. seminterrato h. 2,20 - P.T/1 h. 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 374 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana N, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIZIO, piano: s1/t - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Fg. 5 mapp. 374 sub 2 scoperto comune Fg. 5 mapp. 393

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1991.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>205,47 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>€ 211.089,53</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 211.089,53</b>
Data della valutazione:	<b>28/02/2023</b>

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

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

Formalmente risulta occupato dal debitore, ma alla data del sopralluogo avvenuto il 20/12/2022 alle ore 14.00 l'esecutato non era presente, la vicina dichiara che l'immobile è libero da oltre un anno. È stato effettuato un secondo sopralluogo in data 27/01/2023 in cui l'accesso all'interno dell'unità immobiliare è avvenuto con l'ausilio del fabbro. L'abitazione si presenta in stato di abbandono, arredi e beni personali, tutte le porzioni esterne presentano un notevole grado di degrado per il lungo abbandono.

L'esecutato, di stato civile libero, però risulta ancora essere residente in via Brizio 12/1 a Novilara Pesaro (PU). L'immobile risulta libero da contratti di locazione.

### **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:*

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, stipulata il 20/05/1991 a firma di Enrico Marchionni ai nn. 237595 di repertorio, trascritta il 11/06/1991 ai nn. RP 3375 - RG 4958, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO TRA VIVI

CONVENZIONE URBANISTICA , stipulata il 08/04/1991 a firma di Notaio Giuseppe Ferri ai nn. REP. 84439 di repertorio, trascritta il 15/05/1991 a Pesaro ai nn. RP. 2815 RG. 4097, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO .

"Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del comune o consorzio di comuni, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto centrale di statistica. Detta differenza è valutata dall'ufficio tecnico erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro, che provvede a versarla al comune o consorzio di comuni. La somma è destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari". Ciò è riportato in convenzione all'art. 14. Successivamente l'Ufficio Tecnico Erariale di Pesaro con nota 19.11.1994 Prot. n. 1/3828/620-91 ha comunicato al Comune di Pesaro che ai sensi dell'art 23 comma 2 della legge n. 179 del 17.02.1992 che non rientrava più nelle sue competenze la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi di edilizia economica e popolare. Ne consegue che sull'immobile ricadente nell'area PEEP in oggetto sono decaduti tutti i vincoli a fronte di quanto sopra espresso. Rimangono valide servitù e l'obbligo della gestione delle aree a verde pubblico.

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 13/09/2005 a PESARO ai nn. Registro Particolare 4012 Registro Generale 14876, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Ferri Giuseppe sede Pesaro (PU) rep.n.131347/21081 del

08/09/2005.

Importo ipoteca: €400.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

IPOTECA VOLONTARIA n.14876/4012 del 13/09/2005

ipoteca **legale**, iscritta il 09/09/2022 a PESARO ai nn. Registro Particolare 2052 Registro Generale 12545, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO Agenzia Delle Entrate riscossione rep.1495/8222 del 06/09/2022.

Importo ipoteca: €131.678,54.

Importo capitale: €65.839,27

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

pignoramento, trascritta il 14/10/2022 a PESARO ai nn. Registro Particolare 9751 Registro Generale 14310, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Unep Tribunale di Pesaro sede Pesaro (PU), rep. n. 1660/2022 del 20/09/2022

#### 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: **€ 236,00**

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

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Gestione delle aree a verde pubblico (CONVENZIONE URBANISTICA ATTO 08/04/1991 REP. 84439 NOTAIO FERRI) - parti comuni (corte di accesso, aree ad uso parcheggio, fognature, pluviali e grondaie)

Ulteriori avvertenze:

L'immobile fa parte del "CONDOMINIO VIA BRIZIO 12/1,2,3,4,5" [REDACTED] a decorrere dal 11/06/1991, sede legale in F. NOVILARA, VIA BRIZIO 12/4, 61100 - PESARO (PU), domicilio fiscale F. NOVILARA, VIA BRIZIO 12/4, 61100 - PESARO (PU). Non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito. Le spese relative alla gestione del verde pubblico vengono raccolte da un condomino di un'altra palazzina nella quota di €93,00 a semestre; la quota viene calcolata in base ad una divisione allegata ad un contratto di manutenzione del verde stipulato in data 07/07/1992 con la Ditta [REDACTED] in particolare al fabbricato di n.5 alloggi ([REDACTED]) i costi incidono in percentuale del 25,54%. I costi relativi all'illuminazione privata delle parti comuni viene sempre versata in base ad una scrittura privata del 10/11/1992 tra i vari residenti all'interno della lottizzazione, tale costo è quantificato in €50 annui.

Si allega:

Scrittura privata del 10/11/1992

Contratto del 07/07/1992 con Ditta TIQUARANTUNO cooperativa a.r.l

Convenzione urbanistica - atto 08/04/1991 rep. 84439 Notaio Giuseppe Ferri

Regolamento di condominio

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/09/2005), con atto stipulato il 08/09/2005 a firma di Notaio Giuseppe Ferri ai nn. 131346/21080 di repertorio, trascritto il 13/09/2005 a Pesaro ai nn. nn.7564 RP - 14875 RG

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/1991 fino al 08/09/2005), con atto stipulato il 19/06/1991 a firma di DR. MARCHIONNI ai nn. Repertorio n. 240538 di repertorio, registrato il 03/07/1991 a Pesaro ai nn. n. 1203.  
Voltura n. 5040.1/1991 in atti dal 17/01/1996

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **7/1986** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO COMPRENDE CINQUE ALLOGGI (COMPARTO3 EDIFICIO D) - Destinazione : civile abitazione - Ubicazione: Zona PEEP - Via Brizio (F. 5 di Novilara Mappali 374 -375/parte - 376/parte), presentata il 11/05/1989 con il n. 20283 di protocollo, rilasciata il 29/08/1989 con il n. 218 di protocollo, agibilità del 09/09/1993 con il n. 62 di protocollo.

Concessione n.218 del 29/08/1989 Commissione edilizia favorevole del 28/06/1989 parere favorevole Parere Ufficiale sanitario n.221 del 18/05/1989 Deposito DENUNCIA n.1356/89 Codice NIS del 11/07/1989 1° variante - Concessione n.8 del 11/02/1991 pratica n.7/1986 Commissione edilizia favorevole del 6/02/1991 parere favorevole Relazione a strutture ultimate in data 18/03/1991 Comunicazione fine lavori del 11/05/1991 Abitabilità n.62 del 09/09/1993 – verbale di ispezione del tecnico comunale in data 14/04/1992

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Testo coordinato con prescrizioni. Delibera C.C. 135/2000 C.P. 135/2003, l'immobile ricade in zona B3.0 R2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Capo. 4.3.2: Zone B Art. 4.3.2.1: Disposizioni generali 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. Art. 4.3.2.2: Interventi consentiti e vietati 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 Si allega estratto TAB2 alla perizia . CONVENZIONE IN PROPRIETA' DI AREA PER LA COSTRUZIONE DI ALLOGGI. ATTO 08/04/1991 REP. 84439 NOTAIO FERRI NOVILARA - FG.5 MAPP 374 - CONCESSIONE 8/1991

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Lo stato di fatto dell'immobile evidenzia lievi difformità: nella verifica di altezza, superficie e cubatura, la realizzazione di un lucernario in copertura, un bagno al piano seminterrato, lievi modifiche nella distribuzione e prospettiche. Tali differenze in parte rientrano nelle tolleranze, per altre è necessario il ripristino e sanatoria.

Le difformità nelle misure lineari dell'ingombro, altezza, superficie e volume non rientrano nelle

tolleranze del 2% ammesse dal DPR 380/01; per cui verranno valutate in applicazione della Legge Regionale. Per verificare le tolleranze è stato valutato l'intero fabbricato di cinque alloggi, e per la verifica di superfici e volumi ci si è rifatti al calcolo interno alla pratica edilizia. Tali differenze in parte rientrano nelle tolleranze costruttive realizzate durante i lavori per la sua costruzione, seguita da visita ispettiva di un funzionario del Comune di Pesaro, di cui art.35 LR 8/2019 modifiche alla L.R.17/2015 art.9 bis.

Alcune difformità sono verificate dalla planimetria catastale allegata all'abitabilità, mentre il cornicione in aggetto sul fronte principale è sicuramente stato realizzato durante la costruzione.

È necessaria una sanatoria principalmente per alcune difformità nella distribuzione interna, come la compartimentazione dell'autorimessa e il lucernaio in copertura. Inoltre dovrà essere ripristinato lo stato legittimo con la rimozione del bagno al piano seminterrato, che non ha l'altezza minima.

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità nella distribuzione interna, realizzazione di un lucernario in copertura, bagno al piano seminterrato (normativa di riferimento: DPR 380/01 - LEGGE REGIONALE 20 aprile 2015, n. 17)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ'

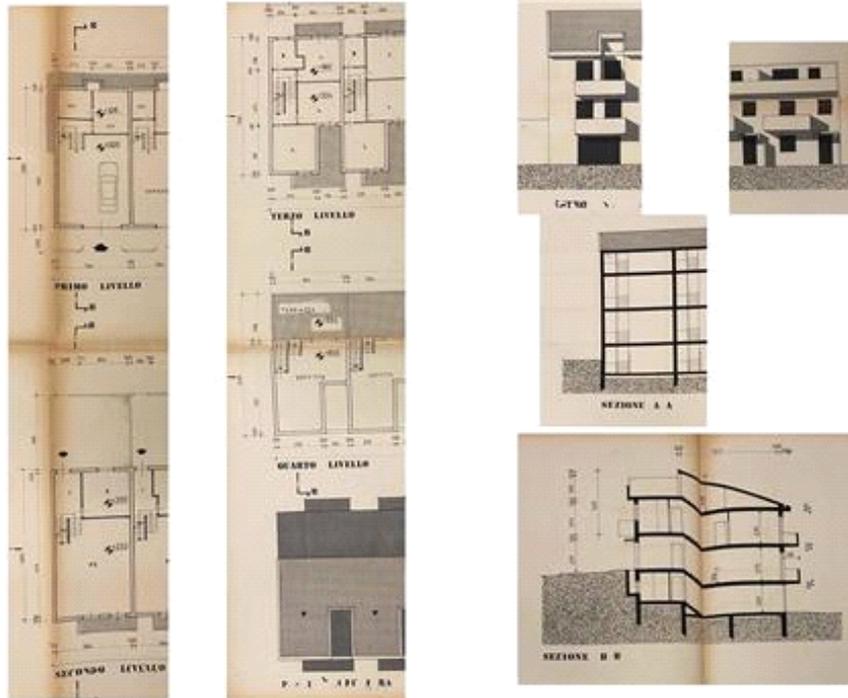
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di conformità urbanistico-edilizia ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 per la sanatoria di opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA): €4.240,00
- Ripristino dello stato legittimo - rimozione del bagno al piano seminterrato: €2.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Ripristinato lo stato legittimo con la rimozione del bagno al piano seminterrato



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

---

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: distribuzione interna (normativa di riferimento: Legge 30 luglio 2010, n. 122)

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €785,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PESARO VIA BRIZIO 12/1, FRAZIONE NOVILARA

**VILLETTA A SCHIERA LATERALE**

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera laterale** a PESARO via Brizio 12/1, frazione Novilara, della superficie commerciale di **205,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è un fabbricato a schiera di testa composto da quattro piani, due utili e due accessori. L'immobile è la testa di un fabbricato composto da cinque proprietà distinte e uguali tra loro, dotati di uno scoperto comune asfaltato in parte corsello di accesso alle autorimesse e in parte parcheggio scoperto. L'accesso principale all'unità avviene da un percorso pedonale in porfido, prima al piccolo scoperto privato e poi all'ingresso dell'abitazione.

L'edificio è stato costruito su un terreno in pendenza, per cui ogni piano è stato sfalsato su due livelli

per assecondare la pendenza del terreno. La scala interna composta da due rampe per piano collega l'autorimessa al livello inferiore per salire fino al ripostiglio sottotetto e da lì al terrazzo in copertura. La scala è compartimentata per quanto riguarda l'autorimessa e il sottotetto, altrimenti tutte le rampe non sono delimitate da porte.

È ben identificabile la porzione ad ingresso, la cucina e l'ampio soggiorno con camino. Dall'ingresso si accede alla cucina al soggiorno e al piano superiore con tre camere e un bagno. Dal soggiorno si scende al piano seminterrato, dove sono presenti una lavanderia e un bagno; e dal disimpegno delle camere si accede al sottotetto. Il soggiorno e tutte le camere sono dotati di balcone.

L'autorimessa di generose dimensioni e dotata di ampia porta basculante, lo spazio di manovra nel corsello antistante permettono il parcheggio anche di autovetture di dimensioni maggiori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato - terra - primo e sottotetto, scala 1, ha un'altezza interna di P. seminterrato h. 2,20 - P.T/1 h. 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 374 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana N, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIZIO, piano: s1/t - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Fg. 5 mapp. 374 sub 2 scoperto comune Fg. 5 mapp. 393

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1991.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Borgo di Novilara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Borgo di Novilara.

#### COLLEGAMENTI

autobus

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente ★★★★★★☆☆☆☆

esposizione:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

media  
mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di fabbricato con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura intonacati. Le pareti esterne sono tinteggiate, i parapetti dei balconi e i cornicioni sono in cemento a vista. Il solaio di copertura è latero cemento e coperture in tegole. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, gli scuroni esterno, come il portoncino, sono in legno. I pavimenti interni all'appartamento sono in ceramica ad esclusione delle camere in parquet, il bagno al piano primo è dotato di vasca, una doccia nel bagno al piano seminterrato. Le porte interne sono in legno tamburato. La caldaia è all'esterno sul terrazzo di copertura, il riscaldamento all'interno dell'u.i. è del tipo ad elementi radianti.

In Comune allegate alla richiesta di abitabilità sono presenti le conformità impianti e la dichiarazione congiunta; per quanto passati trent'anni non è possibile garantire che non siano state fatte modifiche o alterazioni. L'esame a vista ha verificato l'integrità di tutti gli impianti ma non è possibile la verifica del funzionamento, l'u.i. al momento è sprovvista di ogni utenza. La caldaia, posizionata sul terrazzo in copertura, si presenta in pessimo stato

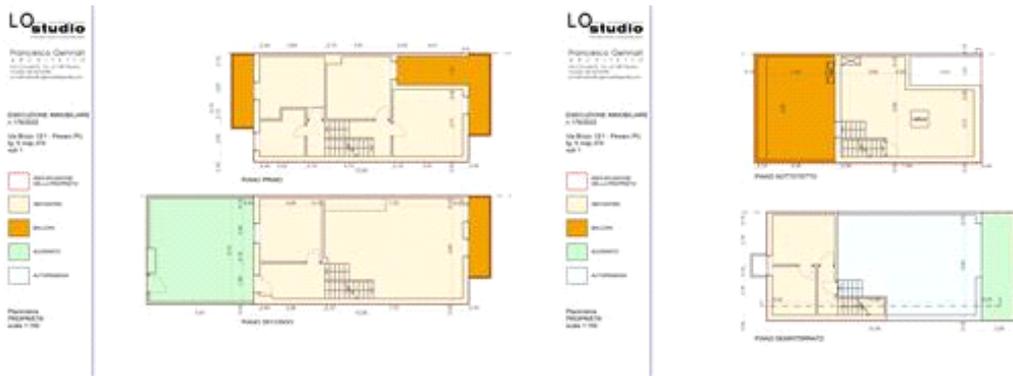
L'unità è fornita di tutti gli allacci, manca però il contatore del gas.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano terra	73,40	x	100 %	=	73,40
Balcone PT soggiorno	5,75	x	35 %	=	2,01
Scoperto esclusivo P.T.	36,50	x	10 %	=	3,65
Appartamento P.1	66,50	x	100 %	=	66,50
Balconi piano primo	15,50	x	35 %	=	5,43
Sottotetto a servizio diretto	43,00	x	50 %	=	21,50
Terrazzo in copertura accesso dal sottotetto	27,50	x	35 %	=	9,63
Piano seminterrato (autorimessa; ripostiglio e lavanderia)	45,50	x	50 %	=	22,75
scoperto di proprietà esclusiva antistante l'autorimessa	12,20	x	5 %	=	0,61
<b>Totale:</b>	<b>325,85</b>				<b>205,47</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/11/2021

Descrizione: appartamento al piano terra in testa di schiera in palazzina anni 90

Indirizzo: Via Brizio n.2

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie: 26

Prezzo: 260.000,00 pari a 1.911,76 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/10/2022

Descrizione: appartamento con ingresso indipendente al piano terra

Indirizzo: via del risorgimento Novilara

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.927,71 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/01/2023

Descrizione: appartamento, quadrilocale su due piani

Indirizzo: Via del risorgimento Novilara

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.760,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

IN CASA Servizi Immobiliari di Tommaso Andreani (20/02/2023)

Domanda: valore di una villetta a schiera di testa di quattro piani di cui due utili in zona

Valore minimo: 170.000,00

Valore massimo: 190.000,00

Osservatorio immobiliare 2022 Provincia di Pesaro e Urbino (24/02/2023)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: valore abitabile

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come analisi comparativa si ritiene importante calcolare il Valore Normale del bene, come valore medio di cui alla normativa catastale - fiscale vigente. Stima del valore normale: valori di mercato di abitazioni civili, in stato conservativo normale, stabilite dall'O.M.I. (Suburbana/NOVILARA) abitazioni civili Valore minimo €/mq 1.150 Valore massimo €/mq 1.400,00; in linea con i valori dell'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino. L'analisi delle banche dati delle quotazioni immobiliari delle agenzie di intermediazione del valore unitario di appartamenti simili, non nuovi ma senza bisogno di opere, in zona è un prezzo medio di €/mq 1800/1900. Ai fini della determinazione del valore da attribuire ai beni in oggetto (proprietà indipendente), si deve porre attenzione alla sua ottima posizione a ridosso del Borgo di Novilara.

L'immobile pignorato è stato costruito nel 1991, necessita di manutenzione principalmente degli spazi esterni e dei balconi, mentre all'interno non ci sono evidenti ammaloramenti se non del pavimento del bagno e dei sanitari. le finiture sono in buono stato di conservazione: i pavimenti in legno e ceramiche, infissi in legno, ad esclusione degli scuroni.

Tenuto conto dell'ubicazione, di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di crisi delle vendite immobiliari, alla luce delle suddette considerazioni si ritiene equo il valore medio, pari a € 1.250,00 (già deprezzato degli oneri notarili, spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 205,47 x 1.250,00 = **256.840,63**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
vetustà dell'appartamento, impianti e finiture	-38.526,09

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 218.314,53**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 218.314,53**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima effettuata è di tipo "sintetica", basata sul valore unitario più probabile per beni simili nella stessa zona, opportunamente ponderata attraverso parametri/coefficienti qualitativi e dimensionali: tale metodo risulta il più attendibile per valutare immobili ad uso residenziale in zone urbanizzate.

Si eseguono indagini sui valori di compravendite analoghe in zona, individuati negli ultimi dodici

mesi, tali valori sono poi da rapportare al nostro bene oggetto di stima per il suo reale stato e posizionamento specifico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pesaro, agenzie: IN CASA Servizi Immobiliari di Tommaso Andreani, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare 2022 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	villetta a schiera laterale	205,47	0,00	218.314,53	218.314,53
				<b>218.314,53 €</b>	<b>218.314,53 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.225,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 211.089,53**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 211.089,53**

data 28/02/2023

il tecnico incaricato  
Francesco Gennari