



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 218/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

I.V.G. Istituto vendite Giudiziarie Pesaro

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Elisa Clizia**

CF:CLZLSE74M62G479D

con studio in PESARO (PU) VIA L. ARIOSTO 3

telefono: 072155074

email: studio.clizia@gmail.com

PEC: elisa.clizia@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 218/2022

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a PESARO Via Toscanini 14, quartiere Villa S. Martino, della superficie commerciale di **93,19** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto di perizia sono ubicati nel condominio in Via Toscanini n.14 - Comparto 5 -, incluso nel complesso edilizio denominato "Residence Lungofoglia" Comprensorio PEEP di Villa S. Martino composto da diverse palazzine per un totale di n.113 appartamenti, realizzato nella seconda metà degli anni '70 in edilizia economico-popolare.

Il complesso è situato nel quartiere di Villa S. Martino, in zona residenziale ben servita dai mezzi pubblici e dotata di parcheggi sia pubblici che privati oltre ad essere a breve distanza dalle strutture pubbliche (ospedale, scuole, banche, supermercati); è dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rete idrica, fognature, energia elettrica, illuminazione pubblica e servizio raccolta rifiuti).

### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

La palazzina, identificata con il n. civico 14 scala A, è realizzata su pilotis e costituita da ulteriori sei piani fuori terra, con ingresso, ascensore e vano scala comuni ai 14 appartamenti; al piano interrato sono ubicati i posti auto e le cantine.

L'immobile è stato realizzato con struttura in cemento armato intelaiata e tamponamenti a cassa vuota realizzati in laterizio e copertura piana a terrazzo praticabile, esternamente le pareti sono intonacate con parapetti dei balconi in cemento armato e sovrastante ringhiera in ferro zincato. Nell'insieme il fabbricato è in buono stato di manutenzione.

Intorno al complesso vi è un'ampia zona a verde giardino con alberature ad alto fusto, di pertinenza del complesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, interno 10, scala A, ha un'altezza interna di 2,70 mt..Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 968 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: Via Arturo Toscanini n.14, piano: S1-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Classamento del 02.02.1987 n.1098/1987  
(All. n.9 – Documentazione catastale)
- foglio 37 particella 968 sub. 136 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 36,57 Euro, indirizzo catastale: Via Arturo Toscanini n.10, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Classamento del 02.02.1987 n.1098/1987  
(All. n.9 – Documentazione catastale)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>93,19 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>€. 145.104,00</b>       |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 130.593,60</b>       |
| Data della valutazione:  | <b>06/10/2023</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 02.09.2019 è stato stipulato un Contratto di Comodato ad uso gratuito poi registrato all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 19.09.2019 con n.2019/3/3414 ma il comodatario ha abbandonato l'immobile.

Durante il sopralluogo la proprietaria ha dichiarato che i mobili presenti nell'appartamento non sono di sua proprietà ma della sorella chiedendo la verbalizzazione della dichiarazione.

*(All. n.1 - Verbale operazioni peritali)*

*(All. n.3 - Contratto comodato uso gratuito)*

*(All. n.4 - Certificati Anagrafe)*

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*(All. n.2 - Ispezioni ipotecarie)*

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

fondo patrimoniale, stipulata il 25/01/2012 a firma di Notaio Dario Nardi ai nn. 40091/19148 di repertorio, trascritta il 15/02/2012 a Ag. del Territorio Pesaro serv. pubblicità immobiliare ai nn. R.P.1027 / R.G.1654, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione fondo patrimoniale.

La formalità è riferita solamente a Appartamento e cantinetta F.37 di Pesaro mapp. 968 Sub.10 e Posto auto Sub.136.

*(All. n.5 - Estratto matrimonio)*

*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 06/09/2005 a firma di Notaio Dario Nardi ai nn. 29225/11959 di repertorio, iscritta il 08/09/2005 a Ag. del Territorio Pesaro serv. pubblicità immobiliare ai nn. R.P.3958 / R.G.14748, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/11/2007 a firma di Notaio Dario Nardi ai nn. 33587/14772 di repertorio, iscritta il 06/12/2007 a Ag. del Territorio Pesaro serv. pubblicità immobiliare ai nn. R.P.4740 / R.G.20273, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 52.000,00.

Importo capitale: € 26.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/05/2015 a firma di Equitalia Centro S.p.A. ai nn. 271/8215 di repertorio, iscritta il 11/05/2015 a Ag. del Territorio Pesaro serv. pubblicità immobiliare ai nn. R.P.820 / R.G.4323, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo (art.77 del DPR 602 del 1973).

Importo ipoteca: € 181.013,92.

Importo capitale: € 84.612,84.

Si fa presente che dalla data di iscrizione ipoteca del 11.05.2015 all'atto d'intervento AdE del 11.05.2023 il credito ipotecario ha subito una variazione dovuta alla maturazione degli interessi.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/12/2022 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 2149 di repertorio, trascritta il 22/12/2022 a Ag. del Territorio Pesaro serv. pubblicità immobiliare ai nn. R.P.12164 / R.G.17969, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento immobiliare

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

Debito con Agenzia delle Entrate di € 300.526,79 non iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Pesaro, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo.

Si fa presente che l'Ag. delle Entrate interviene per il credito di € 300.526,79, come da estratti di ruolo allegati all'intervento, ma non ha iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Pesaro alcuna ipoteca.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

|   |                     |
|---|---------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | <b>€. 2.792,10</b>  |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 0,00</b>      |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 13.899,55</b> |
| Millesimi condominiali:   | <b>7,630</b>        |
| Ulteriori avvertenze:   |                     |



Come da risposta dell'Amministratore di condominio si precisa che *"in merito a Spese Straordinarie Deliberate, ad oggi non ci sono manutenzioni straordinarie approvate. È doveroso però comunicare che nel Mese di Ottobre 2023 saranno indette Assemblee condominiale volte all'Approvazione di Manutenzioni straordinarie finalizzate alla risoluzione di vizi sulla pavimentazione condominiale. È previsto un importo medio di spesa ad Appartamento di euro 6.000,00 (le cifre esatte verranno descritte in occasione della Riunione condominiale)."*

**Il Condominio interviene nella presente procedura di esecuzione a seguito di Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo e Atto di precetto notificato alle parti il 01.04.2023 per un importo di €11.706,15, ma a seguito di e-mail dell'Amministratore di Condominio le spese insolte per gli ultimi due anni di gestione condominiale ammontano a oggi a €13.899,55.**

*(All. n.10 – Documentazione condominiale)*

**AI SENSI DELL'ART10 D.P.R. 633/1972, LA VENDITA IMMOBILIARE NON E' SOGGETTA AD 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 COMPRAVENDITA (dal 06/09/2005), con atto stipulato il 06/09/2005 a firma di Notaio Dario Nardi ai nn. 29224/11958 di repertorio, trascritto il 08/09/2005 a Ag. del Territorio Pesaro serv. pubblicità immobiliare ai nn. R.P.7491 / R.G.14746

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 in reg. comun. beni, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 13/03/2000 fino al 06/09/2005), con atto stipulato il 13/03/2000 a firma di Notaio Gabriele D'Ovidio ai nn. 56242 di repertorio, trascritto il 03/04/2000 a Ag. del Territorio Pesaro serv. pubblicità immobiliare ai nn. R.P.2866 / R.G.4430

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

**L'immobile è stato realizzato in edilizia economico-popolare in conformità al Piano Particolareggiato zona PEEP (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare) di Villa S. Martino, con intervento diretto dell'Impresa ed osservanza nell'utilizzazione edilizia delle aree di sua proprietà con assunzione degli oneri relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria (Convenzioni: Rep.16901 del 11.11.1972, Rep. 169614/10902 del 15.01.1976, Rep. 93388 del 26.02.1976, Rep. 95429 del 31.01.1978).**

**L'immobile non è stato finanziato con risorse pubbliche.**

**I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

*(All. n.6 – Documentazione edilizia)*

*(All. n.7 – Estratto di PRG)*

*(All. n.8 – Genio Civile)*



## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **871 del 19.12.1975** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un complesso immobiliare comprendente 129 alloggi, in Comune di Pesaro Comprensorio PEEP di Villa S. Martino, comparto 5

Concessione Edilizia N. **376 del 06.08.1977** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla Lic. Ed. 871/1975 per modifiche distributive interne in relazione alla suddivisione in 113 alloggi dei 129 previsti in precedenza, presentata il 17/05/1977 con il n. 14933/578 Prat. 993/1975 di protocollo, rilasciata il 06/08/1977 con il n. 376 di protocollo, agibilità del 13/09/1977 con il n. 87 di protocollo

Condono Edilizio L.47/85 N. **Prat. n. 12004 Condono Edil. 47/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sanatoria per chiusura di un balcone esterno con infisso in alluminio, presentata il 19/11/1986 con il n. 56248 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La pratica in sanatoria di cui alla domanda di Condono Edilizio L.47/85 non è mai stata definita e conseguentemente mai rilasciata la Concessione in sanatoria, nonostante le richieste del Comune notificate ai vecchi proprietari il 02.02.1999 ed il 30.10.1999.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3.0 Subsistema R2. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA del PRG : 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. In particolare nelle zone B3.0 sono permessi solamente interventi di: Art. 3.3.2.6-Ristrutturazione Edilizia; Art. 3.3.2.8-Demolizione con ricostruzione; con previsione degli indici urbanistici corrispondenti alle quantità esistenti.. Vincoli: BVI02 Vulnerabilità idrogeologica media

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata integrata la pratica di Condono Edilizio L.47/85 e di conseguenza non è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria. (normativa di riferimento: Condono edilizio L.47/85)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione dell'integrazione richiesta dal Comune  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e diritti per rilascio Conc. in Sanatoria, Parcella tecnico: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento Piano terzo.

L'indicazione delle procedure e la quantificazione dei costi sono fatte salve le determinazioni dei Responsabili dei Procedimenti presso i Pubblici Uffici.

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate piccole difformità riguardo le murature e



le porte, oltre allo spostamento della finestra del bagno. E' stato rilevato lo spostamento della porta della cantinetta al piano interrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in Sanatoria-Accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa, diritti segreteria Comune, parcella del tecnico, : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento e cantinetta.

L'indicazione delle procedure e la quantificazione dei costi sono fatte salve le determinazioni dei Responsabili dei Procedimenti presso i Pubblici Uffici.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale è difforme dallo stato reale e in visura è errato il piano

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuove planimetrie catastali aggiornate

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale, diritti Catasto, parcella tecnico: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento e cantinetta

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

Impianti esistenti e funzionanti ma privi sia delle dichiarazioni di conformità che delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti alla regola d'arte di cui al D.M. 22.01.2008 n.37 pertanto si dichiara la non conformità degli stessi. Il riscaldamento avviene tramite radiatori ma l'impianto è centralizzato con tutto il condominio. Anche l'acqua calda sanitaria e l'acqua di condotta risultano centralizzati con tutto il Condominio.

BENI IN PESARO VIA TOSCANINI 14, QUARTIERE VILLA S. MARTINO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PESARO Via Toscanini 14, quartiere Villa S. Martino, della superficie commerciale di **93,19** mq per la quota di:



- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto di perizia sono ubicati nel condominio in Via Toscanini n.14 - Comparto 5 -, incluso nel complesso edilizio denominato "Residence Lungofoglia" Comprensorio PEEP di Villa S. Martino composto da diverse palazzine per un totale di n.113 appartamenti, realizzato nella seconda metà degli anni '70 in edilizia economico-popolare.

Il complesso è situato nel quartiere di Villa S. Martino, in zona residenziale ben servita dai mezzi pubblici e dotata di parcheggi sia pubblici che privati oltre ad essere a breve distanza dalle strutture pubbliche (ospedale, scuole, banche, supermercati); è dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rete idrica, fognature, energia elettrica, illuminazione pubblica e servizio raccolta rifiuti).

### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

La palazzina, identificata con il n. civico 14 scala A, è realizzata su pilotis e costituita da ulteriori sei piani fuori terra, con ingresso, ascensore e vano scala comuni ai 14 appartamenti; al piano interrato sono ubicati i posti auto e le cantine.

L'immobile è stato realizzato con struttura in cemento armato intelaiata e tamponamenti a cassa vuota realizzati in laterizio e copertura piana a terrazzo praticabile, esternamente le pareti sono intonacate con parapetti dei balconi in cemento armato e sovrastante ringhiera in ferro zincato. Nell'insieme il fabbricato è in buono stato di manutenzione.

Intorno al complesso vi è un'ampia zona a verde giardino con alberature ad alto fusto, di pertinenza del complesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, interno 10, scala A, ha un'altezza interna di 2,70 mt..Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 968 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: Via Arturo Toscanini n.14, piano: S1-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Classamento del 02.02.1987 n.1098/1987  
(All. n.9 – Documentazione catastale)
- foglio 37 particella 968 sub. 136 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 36,57 Euro, indirizzo catastale: Via Arturo Toscanini n.10, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Classamento del 02.02.1987 n.1098/1987  
(All. n.9 – Documentazione catastale)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

### 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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

nella media 



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Accertata la completezza della documentazione (ex art.567 CPC) e previo avviso alle parti, il giorno 11.07.2023 la sottoscritta si recava presso le Unità immobiliari oggetto della presente perizia per l'inizio delle operazioni peritali ed effettuazione sopralluogo. (*All. n.1 - Verbale operazioni peritali*)

Dopo avere ispezionato l'immobile ed il sito circostante, avere effettuato le misurazioni (documentando anche con fotografie), controllata la corrispondenza urbanistica e catastale, si ritengono concluse le operazioni peritali con riserva di valutare gli elementi raccolti in separata sede. (*All. n.11 - Documentazione fotografica*)

Si sono rilevate piccole difformità interne consistenti nella modifica di alcune murature e porte e alla diversa posizione della finestra del bagno; nella cantinetta si è rilevato uno spostamento della porta di accesso.

**Non è mai stato prodotto l'APE dell'appartamento.**

### **DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

#### **APPARTAMENTO E CANTINETTA (SUB.10)**

L'appartamento è posto al piano terzo ove sono ubicati altri tre appartamenti; ha una buona esposizione verso Sud e verso Est con ampia loggia sul fronte in corrispondenza del soggiorno ed una più piccola sul lato destro adiacente ad una camera da letto; dalla cucina si accede ad una terza loggia verandata e condonata come superficie utile.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, corridoio, n.1 bagno e n.2 camere da letto oltre alle succitate logge; ha altezza interna di mt. 2,70 ed è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria dopo la sua costruzione in quanto le finiture sono di epoca recente ma non avendo reperito alcuna documentazione, si presume nel 2005 da parte degli attuali proprietari (come da loro dichiarato).

I pavimenti ed i battiscopa sono in grés porcellanato colore beige, nel bagno il rivestimento è costituito da piastrelle in grés porcellanato beige e grigie; gli infissi esterni sono in PVC bianco con vetrocamera e avvolgibili in PVC marrone; il portone d'ingresso è del tipo blindato e le porte interne sono in legno tamburato bianche. Internamente i locali sono intonacati e tinteggiati.

Le logge hanno pavimentazione in grés porcellanato colore beige con parapetti in cemento a vista e sovrastante ringhiera in ferro zincato.

Sono presenti gli impianti termico, idrico ed elettrico funzionanti ed il riscaldamento, centralizzato con il condominio, avviene tramite termosifoni in acciaio distribuiti nelle varie stanze dell'appartamento.

L'appartamento è in buono stato manutentivo.

La cantinetta, ubicata al piano interrato, è delimitata da muratura intonacata e tinteggiata e porta di accesso in ferro con scritta di identificazione "A10".

#### **POSTO AUTO COPERTO (SUB.136)**

Al piano interrato, a cui si accede sia dall'ascensore interno che da rampa comune, è ubicato il posto auto coperto identificato con sigla "A10" e delimitato da strisce a terra pitturate gialle e privo di murature; altezza di mt. 2,70 e pavimentazione in cemento industriale.

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            | 83,20         | x | 100 %  | = | 83,20        |
| Balconi                 | 15,80         | x | 30 %   | = | 4,74         |
| Cantinetta P.S1         | 6,60          | x | 25 %   | = | 1,65         |
| Posto Auto coperto P.S1 | 12,00         | x | 30 %   | = | 3,60         |
| <b>Totale:</b>          | <b>117,60</b> |   |        |   | <b>93,19</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/07/2022

Fonte di informazione: Notaio Luisa Rossi

Descrizione: Appartamento in stabile vicino con caratteristiche simili a quello pignorato

Indirizzo: Via Toscanini n.4

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie: 4

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.857,14 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/09/2022

Fonte di informazione: Notaio Stefania Turchetti

Descrizione: Appartamento in stabile vicino con stesse caratteristiche del pignorato

Indirizzo: Via Togliatti 16

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie: 4

Prezzo: 156.000,00 pari a 1.560,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIAIP (13/09/2023)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: Abitazioni i cui prezzi sono riferiti a tipologie medie ristrutturate

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore di mercato di un immobile, cioè l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, si ritiene di adottare come criterio di stima quello



sintetico-comparativo, che consiste nella comparazione tra il bene di valore ignoto e beni analoghi di valore noto tenendo conto della consistenza, dello stato conservativo e della regolarità dell'immobile oggetto di stima e dei prezzi di mercato della zona per beni simili.

La consistenza in metri quadrati dell'unità immobiliare e dei pertinenti accessori, che costituirà la base della valutazione, è stata determinata sulla scorta della documentazione tecnica reperita nei vari uffici e dei rilievi metrici eseguiti in loco, ed è calcolata al lordo delle murature perimetrali totalmente di proprietà ed in mezzeria per le murature a confine con altre unità immobiliari.

Mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi alla consistenza reale si determinano le superfici commerciali lorde, come da norma ex UNI 10750/2005.

Le fonti utilizzate provengono da indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta con ricerche di Atti Notarili ed in base alle indicazioni della "FIAIP". Il valore commerciale di immobili simili per tipologia e caratteristiche nonché ubicazione, considerando uno stato manutentivo generale "normale", oscilla tra € 1.500,00 e € 2.000,00 al mq di sup. commerciale. Nel caso specifico, tenuto conto della tipologia dell'immobile, del suo stato di conservazione, l'ubicazione, l'appetibilità e la commerciabilità il giusto valore di mercato attribuibile all'immobile della presente perizia è pari ad € 1.600,00/mq di sup. commerciale.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,19 x 1.600,00 = **149.104,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 149.104,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 149.104,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro e di Rimini, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pesaro, osservatori del mercato immobiliare Pesaro, ed inoltre: Notai Pesaro

#### 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 | 93,19 | 0,00 | 149.104,00          | 149.104,00          |
|   |              |       |      | <b>149.104,00 €</b> | <b>149.104,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.104,00**

**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: **€. 14.510,40**

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: **€. 130.593,60**

data 06/10/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Elisa Clizia

