

Tribunale di Pesaro

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 30/2023 R.G.

Sig.ra OMISSIS c/ Sig. OMISSIS

CARTELLA 1

ALLEGATO 1.4.b - DESCRIZIONE

LOTTO 1

Sommario

1.	IDENTIFICAZIONE IMMOBILE.....	3
1.1	DATI CATASTALI.....	3
1.2	PROPRIETÀ.....	3
1.3	CONFINI ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI.....	4
2	DESCRIZIONE E STATO DEI LUOGHI.....	6
2.1	Situazione urbanistica e catastale.....	6
2.2	Descrizione dell'appartamento.....	6
2.3	Cantina.....	8
2.4	Stato di occupazione dell'immobile.....	8
3	COMPUTO METRICO DELLE SUPERFICI E VALORE ESTIMATIVO.....	9

PRIVACY

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE

1.1 DATI CATASTALI

La presente relazione si riferisce ad una civile abitazione al PIANO TERRA di un edificio plurifamiliare di 8 appartamenti, sito in **OMISSIS - PESARO (PU)**, e relativi accessori, censita al N.C.E.U. del Comune di **PESARO** al **Foglio n.28**, **Particella n. 1545** come di seguito dettagliato:

Sub.	Piani	Categoria	Consistenza	Rendita	Descrizione
9	S1-T	A/2	6,5 Vani	704,96 €	Abitazione di tipo civile
10	S1	C/2	11 m ²	47,15 €	Magazzino

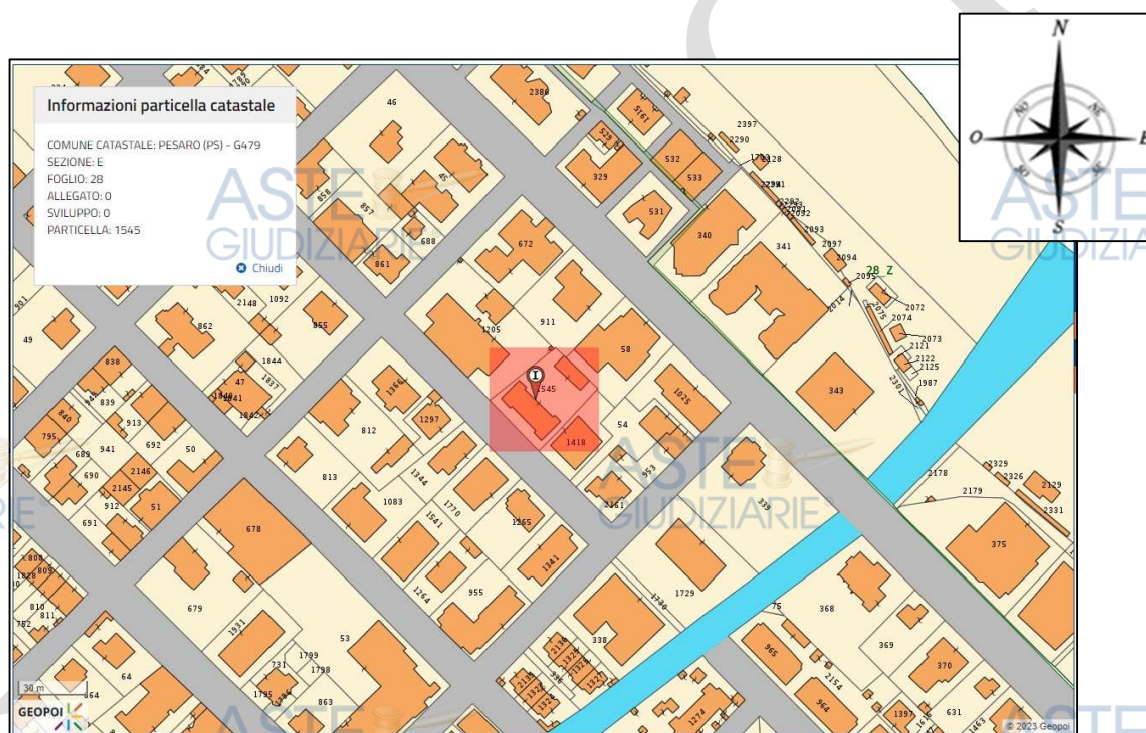


Fig. 1 – Evidenza dell'immobile su Foglio n.28, Particella n.1545

1.2 PROPRIETÀ

Dalla verifica delle visure catastali e dell'ispezione ipotecaria eseguita, il bene pignorato risulta di proprietà

- per ½ del sig. **OMISSIS** (C.F. OMISSIS)
- per ½ della sig.ra **OMISSIS** (C.F. OMISSIS)

1.3 CONFINI ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI

Come desunto sia dalle planimetrie che dai sopralluoghi, i confini dell'appartamento identificato dal **SUB.9** risultano i seguenti:

- **EST:** altra u.i.
- **NORD, OVEST, SUD:** corte comune

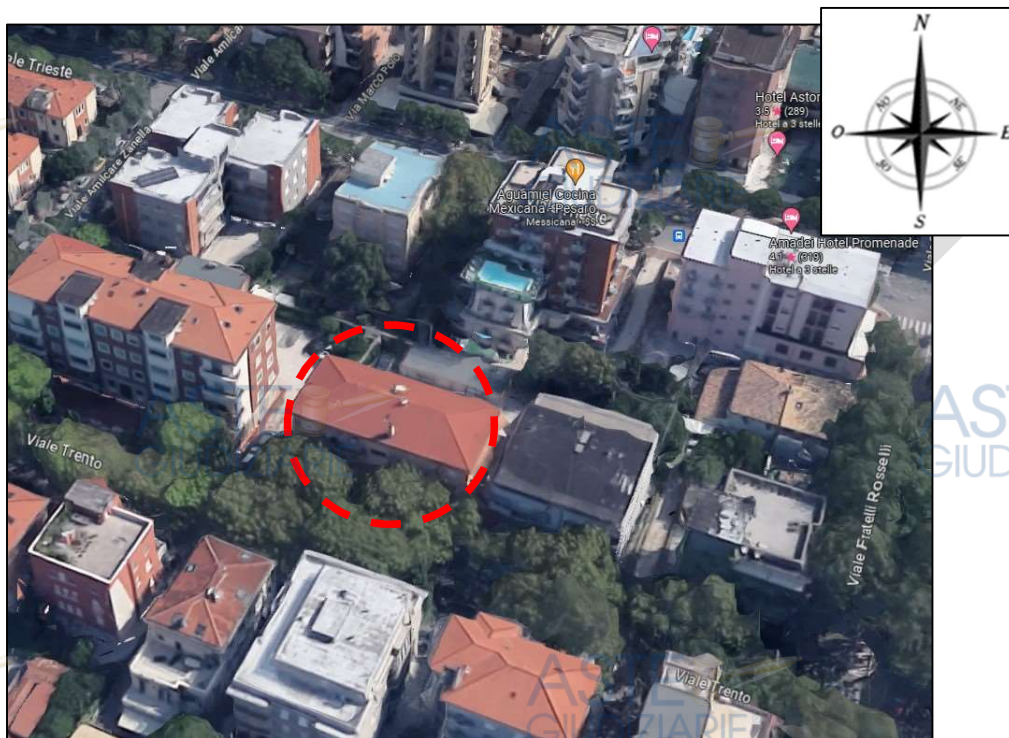


Fig. 2 – Vista aerea dell'immobile oggetto di stima



Fig. 3 – Accesso all'immobile da OMISSIS, tramite ingresso pedonale e portone

La morfologia dell'area di edificazione è completamente pianeggiante. L'accessibilità risulta ottima, in zona di prestigio, altamente urbanizzata e dotata di servizi e sottoservizi.

L'immobile rientra nel Piano Regolatore del Comune di Pesaro – NTA Marzo 2023 “ZONA CENTRALE/MARE”.

2 DESCRIZIONE E STATO DEI LUOGHI

2.1 Situazione urbanistica e catastale

La costruzione dell'intero fabbricato risale agli anni '60, in particolare è legittimata da

- **Permesso di costruire n. 567** del 22-12-1953
- **Permesso di abitabilità n. ABI/221/1956** del 31-12-1956

I principali titoli edilizi che hanno riguardato l'immobile sono riportati in **ALLEGATO 1.3**.

Nel bene oggetto di perizia non si riscontrano particolari difformità, fatte salve:

- Lieve modifica interna per quanto concerne la porta di accesso all'ambiente *Sala* e la distribuzione del corridoio interno, conforme ai disegni di progetto e lievemente difforme alla planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio con Prot. n.3208/1989

2.2 Descrizione dell'appartamento

L'appartamento periziato – la cui costruzione è terminata presumibilmente nel 1956 – fa parte di un condominio costituito da n.1 piano rialzato e n.3 piani fuori terra, con n.2 appartamenti per piano per complessive 8 unità.

La struttura è realizzata presumibilmente in calcestruzzo intelaiato armato, con muri di tamponamento in blocchi *foratoni*.

L'accesso all'immobile oggetto di stima, sito al piano rialzato, avviene attraverso ingresso condominiale costituito da scala e disimpegno.

L'appartamento è composto da n.5 vani e n.2 servizi, oltre ad una cantina ubicata nel seminterrato.

La zona giorno è costituita da ingresso/disimpegno, ampia zona pranzo/salotto molto luminosa, cucina e cucinotto. La zona notte è composta da tre camere da letto, un bagno dotato di lavabo, wc, bidet e vasca, ed un altro bagno dotato di lavabo, wc e doccia.

I rivestimenti sono – esclusi i bagni e l'angolo cottura – ad intonaco civile; i bagni ed angolo cottura sono rivestiti con piastrelle. Il pavimento è omogeneo in tutti gli ambienti, costituito da piastrelle tipiche dell'epoca costruttiva, ad eccezione della sala che è in marmo scuro. Le porte interne di accesso ai singoli vani sono del tipo tamburato, laccate bianche.

Le condizioni di illuminazione ed areazione generali sono buone grazie alla presenza di finestre ampie in tutte le stanze. Sono assenti tracce di umidità.

Da un sommario controllo visivo non sono stati rilevati problemi statici.

Tutti i componenti e gli impianti risalgono presumibilmente all'epoca costruttiva.

Nella documentazione agli atti non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti e le dichiarazioni di rispondenza degli impianti alla regola d'arte di cui al D.M. n. 37/2008.

E' disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica depositato con protocollo n. 0073628|31/01/2014|R_MARCHE|GRM|EFN|A|440.110.10.

L'appartamento, al momento del sopralluogo, si presenta in un normale stato di conservazione e risulta abitato dal conduttore dell'immobile in forza di un contratto di locazione del 15-09-2022.

Le superfici calpestabili sono state rilevate a campione sul posto e confrontate con le Planimetrie Catastali:

Descrizione	Superficie (mq)
Ingresso	4,50
Corridoio 1 (giorno)	4,32
Corridoio 2 (notte)	3,96
Cucina	10,80
Cucinotto	5,40
Sala	29,70
Camera 1	11,88
Camera 2	12,96
Camera 3	12,96
WC 1 (bagno)	5,67
WC 2	3,24
Balcone cucina + camera	5,40
Balcone sala	7,20

L'altezza media del soffitto è di 3,10 m in tutto il piano.

2.3 Cantina

Attraverso una scala interna condominiale che conduce al seminterrato, tramite un corridoio si giunge alla Cantina il cui accesso è delimitato da una porta di tipo tamburato; la cantina è dotata di due finestre ed un lavello, oltre ad impianto di illuminazione.

Descrizione	Superficie (mq)
Cantina	18,09

L'altezza media del soffitto è di 2,65 m.

2.4 Stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo effettuato il 24-05-2023 l'appartamento risulta **occupato dal sig. OMISSIS**, conduttore dell'immobile in forza di contratto di locazione stipulato in data 15-09-2022 e registrato in data 19-09-2022 con Prot. n.22091941002549658.

3 COMPUTO METRICO DELLE SUPERFICI E VALORE ESTIMATIVO

Vengono riportati di seguito in formato tabellare i valori relativi alla Superficie Utile Netta dei singoli vani (cioè al netto delle murature) ed alla Superficie Lorda (maggiorazione del 10% della Superficie Utile Netta).

Il calcolo della superficie commerciale viene poi effettuato applicando alla Superficie Lorda opportuni coefficienti di incidenza, in funzione della destinazione d'uso, così come comunemente adottati:

Appartamento VIALE TRENTO n.60 - PESARO (PU) Foglio 28, Part. 1545, Sub. 9				
Descrizione	Superficie Utile Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)
Ingresso	4,50	4,95	100%	4,95
Corridoio 1 (giorno)	4,32	4,75	100%	4,75
Corridoio 2 (notte)	3,96	4,36	100%	4,36
Cucina	10,80	11,88	100%	11,88
Cucinotto	5,40	5,94	100%	5,94
Sala	29,70	32,67	100%	32,67
Camera 1	11,88	13,07	100%	13,07
Camera 2	12,96	14,26	100%	14,26
Camera 3	12,96	14,26	100%	14,26
WC 1 (bagno)	5,67	6,24	100%	6,24
WC 2	3,24	3,56	100%	3,56
Tot. Superficie interna	105,39	115,93		115,93
Balcone cucina + camera	5,40	5,94	25%	1,49
Balcone sala	7,20	7,92	25%	1,98
Tot. Balconi	12,60	13,86		3,47
Cantina (Sub. 10)	18,09	19,90	20%	3,98
Totale:	mq 136,08	mq 149,69		mq 123,37

Tab. 1 – Computo superfici

VALUTAZIONE

Per espletare la valutazione, la sottoscritta ritiene consono utilizzare un procedimento di stima sintetica basato sui parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio unitamente ad una stima sintetica per comparazione diretta.

1- STIMA ANALITICA CON PARAMETRI O.M.I.

Verificando lo storico delle Quotazioni Immobiliari e dalle "Informazioni di Zona OMI - Anno 2022 - Semestre 2" dall'Agenzia delle Entrate, Provincia: PESARO, Comune: PESARO, Fascia/zona: CENTRALE/ZONA MARE Codice di zona: B3, Destinazione: RESIDENZIALE, si rileva:

Storico Quotazioni Immobiliari di - Pesaro

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2300	2700	L

Da cui si assume coerentemente un **valore medio commerciale** di **2.500 €/mq**.

2- STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE DIRETTA

E' stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di stima.

I dati raccolti relativamente ad immobili aventi analoghe caratteristiche in riferimento alla tipologia abitativa evidenziano il seguente andamento del valore di mercato attuale per la zona in esame:

Annunci immobiliari GIUGNO/LUGLIO 2023			
	mq	Prezzo vendita	€/mq
Immobile n.1	149	€ 460.000,00	€ 3.087,25
Immobile n.2	63	€ 195.000,00	€ 3.095,24
Immobile n.3	78	€ 320.000,00	€ 4.102,56
Immobile n.4	72	€ 350.000,00	€ 4.861,11
Immobile n.5	60	€ 195.000,00	€ 3.250,00
	Val. medio		3.679,23 €/mq

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Essendo evidente una rilevante differenza di valutazione tra i due metodi sopra descritti, si ritiene congruo alla realtà considerare come prezzo di mercato al mq il valor medio ottenuto dalle precedenti metodologie, che risulta pari a **3.089,62 €/mq**, rimodulato mediante opportuni coefficienti di merito che tengano in considerazione le caratteristiche di diversificazione della specifica proprietà immobiliare.

Pertanto al fine di determinare il valore di mercato per l'immobile si considera la seguente assunzione:

$$\mathbf{V.M. = Pmq_r \times mqc}$$

dove

V.M. = valore di mercato

Pmq = prezzo di mercato al mq

Pmq_r = prezzo di mercato al mq rimodulato = $Pmq + (Pmq \times R)$

mqc = metri quadri commerciali

R = coefficiente correttivo ottenuto come dettagliato di seguito

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DELL'IMMOBILE

FATTORI POSIZIONALI **1,3**

1 Posizione relativa alla zona OMI	Ricerca	X	0,5	0,50
	Normale		0	0,00
	Degradata		-0,3	0,00
2 Servizi pubblici	Vicini (< 300m)	X	0,3	0,30
	Lontani (> 300m < 3.000m)		0	0,00
	Assenti (> 3.000m)		-0,3	0,00
3 Trasporti pubblici	Vicini (< 300m)	X	0,5	0,50
	Lontani (> 300m < 3.000m)		0	0,00
	Assenti (> 3.000m)		-0,5	0,00
4 Servizi commerciali	Vicini (< 300m)	X	0,1	0,10
	Lontani (> 300m < 3.000m)		0	0,00
	Assenti (> 3.000m)		-0,1	0,00
5 Verde pubblico	Vicino (< 300m)		0,1	0,00
	Lontano (> 300m < 3.000m)		0	0,00
	Assente (> 3.000m)	X	0	0,00
6 Dotazione di parcheggi	Normale		0	0,00
	Scarsa	X	-0,1	-0,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Edificio **-30,3**

1 Stato conservativo	In costruzione		0	0,00
	Nuovo		20	0,00
	Realizzato da 5 anni		5	0,00
	Realizzato da 5 ÷ 10 anni		0	0,00
	Realizzato da 10 ÷ 15 anni		-5	0,00
	Realizzato da 15 ÷ 20 anni		-10	0,00
	Realizzato da 20 ÷ 30 anni		-20	0,00
	Realizzato da oltre 30 anni	X	-30	-30,00
8 Livello manutentivo complessivo	Nuovo / Ristrutturato / Ottimo		3	0,00
	Normale	X	0	0,00
	Scadente		-3	0,00
9 Finiture	Signorili		3	0,00
	Normali	X	0	0,00
	Economiche		-1	0,00
10 Caratteristiche architettoniche	Prestigiose		3	0,00
	Distintive		1	0,00

	Normali	X	0	0,00
11 Pertinenze Comuni	Distintive		0,5	0,00
	Normali	X	0	0,00
	Scarse		-0,5	0,00
12 Androne	Distintivo		0,5	0,00
	Normale	X	0	0,00
13 Prospicenza	Di pregio		0,2	0,00
	Normale	X	0	0,00
	Degradata		-0,5	0,00
14 Sicurezza	Vigilanza		0,5	0,00
	Portierato		0,3	0,00
	Normale	X	0	0,00
15 Ascensore	Presente	X	0	0,00
	Assente		-0,5	0,00
16 Nr. Unità nel fabbricato	1		3	0,00
	2		1	0,00
	da 3 a 9	X	0	0,00
	da 9 a 18		-1	0,00
	da 18 a 45		-2	0,00
	oltre 45		-3	0,00
17 Piani fuori terra	1		1	0,00
	2		0,5	0,00
	oltre 2 (fattore x piano)	X	-0,1	-0,30
18 Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale	X	0	0,00
	Commerciale		-0,1	0,00

CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità Immobiliare

-2,0

19 Livello manutentivo complessivo	Ottimo		3	0,00
	Normale		0	0,00
	Scadente	X	-3	-3,00
20 Finiture	Signorili		3	0,00
	Normali	X	0	0,00
	Economiche		-1	0,00
21 Caratteristiche architettoniche	Prestigiose (7)		3	0,00
	Distintive (6)		1	0,00
	Normali (5)	X	0	0,00
22 Piano	Terra	X	-0,1	-0,10
	Terra con giardino		0,1	0,00
	Mezzanino		0	0,00

	Ultimo		0,2	0,00
	Attico		0,5	0,00
23 N. piani interni	1	X	1	1,00
	2		0	0,00
	3		-0,5	0,00
	più di 3 (fattore x piani)		-0,3	0,00
24 Bagni e Servizi	Bagni	X	-0,3	0,00
	Servizio giorno	X	0,5	0,50
	Lavanderia		0,2	0,00
	Ripostiglio		0,2	0,00
25 Vista esterna	Di pregio		1	0,00
	Normale	X	0	0,00
	Scadente		-1	0,00
26 Esposizione	Ottimale		1	0,00
	Normale	X	0	0,00
	Scadente		-1	0,00
27 Luminosità	Eccellente		1	0,00
	Buona	X	0,5	0,50
	Normale		0	0,00
	Scarsa		-0,5	0,00
28 Impianti	Di lusso		1	0,00
	Ottimi		0,5	0,00
	Buoni		0,3	0,00
	Normale		0	0,00
	Economici	X	-0,9	-0,90
29 Spazi interni	Spaziosi		1	0,00
	Normali	X	0	0,00
	Ridotti		-1	0,00
30 Distribuzione interna	Accurata		1	0,00
	Normale	X	0	0,00
	Approssimativa		-0,5	0,00

R = -31%

Rimodulando quindi di -31% il valore medio ricavato ai precedenti paragrafi (3.089,62 €/mq), si ottiene congruo adottare un prezzo di mercato al mq pari a **2.131,84 €/mq.**

Pertanto il Valore di mercato del bene oggetto di esecuzione immobiliare, al netto delle decurtazioni, di altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, ed in arrotondamento è pari a

€ 263.000,00 (in arrotondamento)

(Euro Duecentosessantatremila)