



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. PINI LORENZO

CUSTODE:

AVV. LAMACCHIA CRISTINA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

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 5/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PERGOLA VIALE CATRIA 20, della superficie commerciale di **126,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il bene oggetto di stima è un' appartamento posto al piano terra con scoperto esclusivo oltre a garage al piano primo sottostrada.

fa parte di un complesso residenziale composto da 17 unità abitative dotate di garage al piano primo sottostrada e parti comuni .

l'appartamento ha una superficie lorda di mq 103, è dotato di due terrazzi /loggia con superficie di mq 14,40, giardino esclusivo diviso in due corpi di mq 158 complessivi

l'immobile è dotato di due accessi, uno dotato di portone blindato posizionato nella porzione di scoperto esclusivo incastrato tra il corsello condominiale che permette l' accesso ai garage ed il corpo del fabbricato ,ed un secondo dotato di portafinestra che permette il collegamento tra il giardino privato che circonda due lati della proprietà e la cucina.

dall' ingresso principale si accede al vano soggiorno pranzo dotato di una finestra con affaccio sul giardino privato e due porte che collegano la cucina e la zona notte.

il vano cucina dotato di portafinestra con affaccio su loggiato è collegato al giardino con tre scalini.

la zona notte è costituita da un disimpegno sul quale si affacciano i due bagni le tre camere da letto.

finiture:

l'immobile presenta finiture di qualità ordinaria

pavimenti e rivestimenti in ceramica

sanitari di media qualità

infissi in legno con doppio vetro e persiane in legno laccato verde che necessitano di manutenzione.

impianto di riscaldamento con caldaia a metano e radiatori in alluminio.

impianto elettrico in traccia dotato di placchette con finitura ordinaria

il garage raggiungibile dal corsello condominiale ha una superficie di 22 mq circa è dotato di porta basculante in lamiera e pavimento in cemento con finitura al quarzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 368 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 60 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: VIALE CATRIA 20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/08/2007 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Sede FANO (PU) Repertorio n. 35133 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7561.1/2007 Reparto PI di PESARO in atti dal 30/08/2007
Coerenze: mappale 352; mapp. 368 sub 19 ; mapp. 368 sub 41
- foglio 63 particella 368 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq,

rendita 48,86 Euro, indirizzo catastale: VIALE CATRIA 20, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/08/2007 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Sede FANO (PU) Repertorio n. 35133 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7561.1/2007 Reparto PI di PESARO in atti dal 30/08/2007
Coerenze: mapp. 368 sub 41; mapp.368 sub 37; mapp. 368 sub 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,65 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.836,39
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.000,00
Data di conclusione della relazione:	24/04/2025

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**, stipulata il 24/08/2007 a firma di NOTAIO MORICO ANNUNZIATA ai nn. 35134/10604 di repertorio, iscritta il 29/08/2007 a PESARO ai nn. 14376/3429, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 22/06/2010.

Importo ipoteca: 110000.

Importo capitale: 220000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a F.63 M. 368 SUB 2 - F.63 M.368 SUB 18

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/10/2007 a firma di NOTAIO MORICO ANNUNZIATA ai nn. 35515/10872 di repertorio, iscritta il 11/10/2007 a PESARO ai nn. 17021/3977, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE DI GARANZIA MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a COMUNE DI PERGOLA F. 63 MAPP. 368 SUB 18 ; F.63 MAPP. 368 SUB 2

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/06/2010 a firma di NOTAIO MORICO ANNUNZIATA ai nn. 42362/15848 di repertorio, iscritta il 25/06/2010 a PESARO ai nn. 8217/2039, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 43.000.

Importo capitale: 86.000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a COMUNE DI PERGOLA F.63 M. 368 SUB 18 : F.63 M. 368 SUB 2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/04/2012 a firma di TRIBUNALE DI PESARO SEZIONE DI FANO ai nn. 275/2012 di repertorio, iscritta il 19/04/2012 a PESARO ai nn. 3940/699, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 210909,43.

Importo capitale: 265000.

La formalità è riferita solamente a COMUNE DI PERGOLA F.63 M 364 SUB 7; M364 SUB 8 ;M.364 SUB 9; M 368 SUB 2; M. 368 SUB 18; M 353; M.354; M358; PERGOLA F. 80 M. 641 SUB 4 ; M. 641 SUB 9

ipoteca **legale**, stipulata il 13/08/2015 a firma di EQUITALIA CENTRO SPA SEDE DI FIRENZE ai nn. 324/8215 di repertorio, iscritta il 19/08/2015 a PESARO ai nn. 8344/1630, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da NASCENTE DA RUOLO (ART.77DEL DPR N 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 91440,28.

Importo capitale: 182880,56.

La formalità è riferita solamente a COMUNE DI PERGOLA F.63 M.368 SUB 18; F.63 M. 368 SUB 2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/12/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 2847 di repertorio, iscritta il 21/01/2025 a PESARO ai nn. 548/366, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a COMUNE DI PERGOLA M. 368 SUB 18 ; M 368 SUB 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

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:	€. 475,96
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 433,93
Millesimi condominiali:	66,1087

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto del 24/08/2007 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Sede FANO (PU) Repertorio n. 35133 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7561.1/2007 Reparto PI di PESARO in atti dal 30/08/2007 (dal 24/08/2007), con atto stipulato il 24/08/2007 a firma di Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Sede FANO (PU) ai nn. 35133 di repertorio, trascritto il 30/08/2007 a PESARO ai nn. 7561.1/2007. Il titolo è riferito solamente a F. 63 MAPP. 368 SUB 18 CAT. A/2 CL. 1 VANI 6.0 SUP. CAT. MQ 117 (TOT ESCL. AREE SCOPERTE MQ 102) VIALE MONTE CATRIA 20 PIANO T

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto del 24/08/2007 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Sede FANO (PU) Repertorio n. 35133 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7561.1/2007 Reparto PI di PESARO in atti dal 30/08/2007 (dal 24/08/2007), con atto stipulato il 24/08/2007 a firma di Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA ai nn. 35133 di repertorio, trascritto il 30/08/2007 a PESARO ai nn. 7561.1/2007 . Il titolo è riferito solamente a F.63 MAPP. 368 SUB 2 CAT C/6 CL. 1 CONSISTENZA MQ 22 SUP. CAT MQ 25 RENDITA € 48.86 VIALE MONTE CATRIA 20 PIANO S1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di 5. Atto del 28/03/2003 Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Sede FANO (PU) Repertorio n. 66300 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2852.1/2003 Reparto PI di PESARO in atti dal 21/04/2003 (dal 28/03/2003 fino al 17/04/2003), con atto stipulato il 28/03/2003 a firma di Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Sede FANO (PU) ai nn. 66300 di repertorio, trascritto il 21/04/2003 a PESARO ai nn. 2852.1/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di 6. Atto del 17/04/2003 Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Sede FANO (PU) Repertorio n. 66429 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Trascrizione n. 4213.1/2003 Reparto PI di PESARO in atti dal 19/05/2003 (dal 17/04/2003 fino al 27/04/2004), con atto stipulato il 17/04/2003 a firma di Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Sede FANO (PU) Repertorio n. 66429 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Trascrizione n. 4213.1/2003 Reparto PI di PESARO in atti dal 19/05/2003 ai nn. 66429 di repertorio, trascritto il 19/05/2003 a PESARO ai nn. 4213.1/2003 . Il titolo è riferito solamente a Immobile predecessore - Comune di PERGOLA (G453) (PS) Foglio 63 Particella 331

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di 7. FRAZIONAMENTO del 27/04/2004 Pratica n. PS0079146 in atti dal 27/04/2004 (n. 79146.1/2004) (dal 27/04/2004 fino al 07/06/2006), con atto stipulato il 27/04/2004 a firma di 7. FRAZIONAMENTO del 27/04/2004 Pratica n. PS0079146 in atti dal 27/04/2004 (n. 79146.1/2004) ai nn. n. 79146.1/2004 di repertorio, trascritto il 27/04/2004 ai nn. n. 79146.1/2004.

Il titolo è riferito solamente a Immobile predecessore - Comune di PERGOLA (G453) (PS) Foglio 63 Particella 350.

dal 27/04/2004 al 06/07/2006 Immobile predecessore Comune di PERGOLA (G453) (PS) Foglio 63 Particella 350 FRAZIONAMENTO del 27/04/2004 Pratica n. PS0079146 in atti dal 27/04/2004 (n. 79146.1/2004) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: PERGOLA (G453) (PS) Foglio 63 Particella 358 Foglio 63 Particella 334 Foglio 63 Particella 170 Foglio 63 Particella 353 Foglio 63 Particella 359 Foglio 63 Particella 351 Foglio 63 Particella 355 Foglio 63 Particella 331 Foglio 63 Particella 361 Foglio 63 Particella 360 Foglio 63 Particella 357 Foglio 63 Particella 356 Foglio 63 Particella 354 Foglio 63 Particella 352 Foglio 63 Particella 333 Tipo Mappale del 06/07/2006 Pratica n. PS0072259 in atti dal 06/07/2006 (n. 72259.1/2006) dal 06/07/2006 Immobile attuale Comune di PERGOLA (G453) (PS) Foglio 63 Particella 368 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: PERGOLA (G453) (PS) Foglio 63 Particella 350

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

P.D.C. N. **P.D.C.122/04** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PDC PER COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N 17 UNITA' ABITATIVE IN VIALE CATRIA

D.I.A. N. **D.I.A. 214/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE AL P.D.C. 122/04

PERMESSO PER VOLTURA DEI TITOLI N. **252/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PERMESSO PER VOLTURA DEI TITOLI

DIA N. **DIA 140/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE FINALIZZATE AL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI PER AUTORIMESSA POSTA AL PIANO SEMINTERRATO DELL'IMMOBILE IN VIALE CATRIA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MODIFICHE INTERNE MODIFICHE PROSPETTICHE (normativa di riferimento: 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- SANATORIA ART. 36 BIS: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DIST. SPAZI INTERNI

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE DOCFA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PERGOLA VIALE CATRIA 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PERGOLA VIALE CATRIA 20, della superficie commerciale di **126,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene oggetto di stima è un' appartamento posto al piano terra con scoperto esclusivo oltre a garage al piano primo sottostrada.

fa parte di un complesso residenziale composto da 17 unità abitative dotate di garage al piano primo sottostrada e parti comuni .

l'appartamento ha una superficie lorda di mq 103, è dotato di due terrazzi /loggia con superficie di mq 14,40, giardino esclusivo diviso in due corpi di mq 158 complessivi

l'immobile è dotato di due accessi, uno dotato di portone blindato posizionato nella porzione di scoperto esclusivo incastrato tra il corsello condominiale che permette l' accesso ai garage ed il corpo del fabbricato ,ed un secondo dotato di portafinestra che permette il collegamento tra il giardino privato che circonda due lati della proprietà e la cucina.

dall' ingresso principale si accede al vano soggiorno pranzo dotato di una finestra con affaccio sul giardino privato e due porte che collegano la cucina e la zona notte.

il vano cucina dotato di portafinestra con affaccio su loggiato è collegato al giardino con tre scalini.

la zona notte è costituita da un disimpegno sul quale si affacciano i due bagni le tre camere da letto.

finiture:

l'immobile presenta finiture di qualità ordinaria

pavimenti e rivestimenti in ceramica

sanitari di media qualità

infissi in legno con doppio vetro e persiane in legno laccato verde che necessitano di manutenzione.

impianto di riscaldamento con caldaia a metano e radiatori in alluminio.

impianto elettrico in traccia dotato di placchette con finitura ordinaria

il garage raggiungibile dal corsello condominiale ha una superficie di 22 mq circa è dotato di porta basculante in lamiera e pavimento in cemento con finitura al quarzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 368 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 60 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: VIALE CATRIA 20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/08/2007 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Sede FANO (PU) Repertorio n. 35133 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7561.1/2007 Reparto PI di PESARO in atti dal 30/08/2007
Coerenze: mappale 352; mapp. 368 sub 19 ; mapp. 368 sub 41
- foglio 63 particella 368 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 48,86 Euro, indirizzo catastale: VIALE CATRIA 20, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/08/2007 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Sede FANO (PU) Repertorio n. 35133 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7561.1/2007 Reparto PI di PESARO in atti dal 30/08/2007
Coerenze: mapp. 368 sub 41; mapp. 368 sub 37; mapp. 368 sub 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CAGLI-SAN LORENZO IN CAMPO-FABRIANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



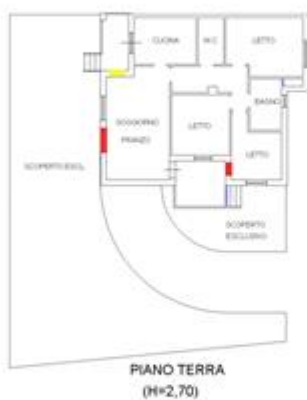


CONSISTENZA:

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*

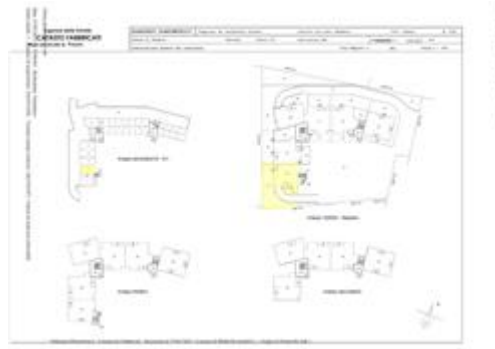
descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE ESTERNA LORDA ABITAZIONE	103,00	x	100 %	=	103,00
TERRAZZO/LOGGIA	14,40	x	33 %	=	4,75
GIARDINO ESCLUSIVO	158,00	x	5 %	=	7,90
AUTORIMESSA	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	297,40				126,65



DIFFERENZE:
 VANO FINESTRA APERTO
 VANO FINESTRA CHIUSO
 PARTI RINCHIUSE



PIANO INTERRATO-S1-



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

Fonte di informazione: ATTO NOTARILE

Descrizione: Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 06/2020 al prezzo di 80.000,00 €, ubicato nel comune di COMUNE PERGOLA, PIAZZA DELLA REPUBBLICA , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale

Indirizzo: PERGOLA, PIAZZA DELLA REPUBBLICA

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 747,66 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/12/2020

Fonte di informazione: atto notarile

Descrizione: Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2020 al prezzo di 140.000,00 €, ubicato nel comune di Pergola (PU), VIA GAETANO DONIZETTI 000012, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 81 mapp. 187 sub. SUB con una superficie catastal

Indirizzo: VIA GAETANO DONIZETTI 000012

Superfici principali e secondarie: 192

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 729,17 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/09/2022

Fonte di informazione: atto di compravendita

Descrizione: Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2022 al prezzo di 115.000,00 €, ubicato nel comune di Pergola (PU), VIALE CATRIA 000020, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 63 mapp. 368 sub. SUB con una superficie catastale totale

Indirizzo: VIALE CATRIA 000020

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 950,41 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: atto di compravendita

Descrizione: Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2024 al prezzo di 65.500,00 €, ubicato nel comune di Pergola (PU), VIA SALVATORE QUASIMODO 00004, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 49 mapp. 286 sub. SUB con una superficie catastal

Indirizzo: VIA SALVATORE QUASIMODO 00004

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.500,00 pari a 696,81 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	80.000,00	140.000,00	115.000,00	65.500,00
Consistenza	126,65	107,00	192,00	121,00	94,00
Data [mesi]	0	0,00	53,00	31,00	0,00
Prezzo unitario	-	747,66	729,17	950,41	696,81

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	696,81	696,81	696,81	696,81

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		80.000,00	140.000,00	115.000,00	65.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		13.692,29	-45.536,44	3.936,97	22.750,80
Prezzo corretto		93.692,29	94.463,56	118.936,97	88.250,80

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **98.835,90**
 Divergenza: 25,80% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,65 x 780,39 = **98.836,39**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 98.836,39**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 98.836,39**

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 PERGOLA, agenzie: PERGOLA, osservatori del mercato immobiliare COMPARABILITALIA

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	126,65	0,00	98.836,39	98.836,39
				98.836,39 €	98.836,39 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.836,39**

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: **€. 9.383,64**

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:	€. 452,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.000,00

data 24/04/2025

il tecnico incaricato
FAUSTO GUERRA