



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

214/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORTLES 21 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

Dott. Avv. Giuliani Giovanna

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Francesco Ercolani

CF:RCLFNC84D26L500J

con studio in PESARO (PU) via campo sportivo 50

telefono: 0721422161

email: ingfrancescoercolani@gmail.com

PEC: francesco.ercolani2@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 214/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a COLLI AL METAURO via Vittorio Veneto 1, frazione loc. Saltara, quartiere Calcinelli, della superficie commerciale di **60,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il negozio e il magazzino si trovano all'interno di un complesso a destinazione commerciale e residenziale di n. 3 piani fuori terra e uno al piano sottostrada. E' realizzato con struttura portante in c.a. Esternamente ha finitura con intonaco, infissi in alluminio. Il fabbricato si presenta in condizioni normali di finitura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 3, ha un'altezza interna di al controsoffitto 300 cm, al piano 350 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 294 sub. 40 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 3, consistenza 55 mq, rendita 1.624,77 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto n. 1, piano: seminterrato e terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
interno 3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

A.1 **cantina**, identificato con il numero interno B.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 294 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 135,93 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto n. 1, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
interno B

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	24,04 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.007,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.600,00
Data della valutazione:	06/11/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/07/2021, con scadenza il 30/06/2027, registrato il 08/03/2022 a PESARO ai nn. 000689-serie3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 650 €/mese.
canone riferito ai beni al lotto 1 e al lotto 2

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 22/05/2008 a firma di Notaio Morico Annunziata di Fano ai nn. 37331/12095 di repertorio, iscritta il 26/05/2008 a PESARO ai nn. 8057/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 90.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/05/2013 a firma di Notaio Morico Annunziata di Fano ai nn. 47576/19845 di repertorio, iscritta il 20/05/2013 a PESARO ai nn. 5398/877, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 46.800,00.

Importo capitale: € 26.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 30/05/2018 a firma di agenzia delle entrate-riscossione sede Roma ai nn. 844/8218 di repertorio, iscritta il 20/06/2018 a PESARO ai nn. 7058/1182, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 171.452,96.

Importo capitale: € 85.726,48

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/10/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - Tribunale di Pesaro ai



nn. 2146 di repertorio, trascritta il 27/12/2022 a PESARO ai nn. 18182/12333, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	€. 2.045,28
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.729,33

Ulteriori avvertenze:

Il condominio dove sono ubicate le UU.II. è denominato Condominio Valeria e risulta ad oggi essere amministrato da Il Millesimo di Olivetti Dott. Giancarlo con sede in Fano.

In data 23/06/2023 veniva svolta l'ultima assemblea di condominio nella quale veniva analizzato preventivo per lavori di adeguamento autorimessa e decisero di richiederne altri; per una spesa che non doveva superare i € 31.000,00 +iva esclusa la parte elettrica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/2005), con atto stipulato il 13/12/2005 a firma di Dott. M. Spinazzola ai nn. 19549/2574 di repertorio, trascritto il 28/12/2005 ai nn. 21149/10453.

La titolarità è in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/1985 fino al 13/12/2005), con atto stipulato il 29/07/1985 a firma di Dott. F. Barile ai nn. 64279 di repertorio, trascritto il 06/08/1985 a Fano ai nn. 5116/3196.

La quota di proprietà si riferisce all'usufrutto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/1985 fino al 13/12/2005), con atto stipulato il 29/07/1985 a firma di Dott. F. Barile ai nn. 64279 di repertorio, trascritto il 06/08/1985 a Fano ai nn. 5116/3196.

La quota di proprietà si riferisce alla nuda proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/1985 fino al 13/12/2005), con atto stipulato il 29/07/1985 a firma di Dott. F. Barile ai nn. 64279 di repertorio, trascritto il 06/08/1985 a Fano ai nn. 5116/3196.

La quota di proprietà si riferisce all'usufrutto



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 9/81 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato denominato palazzo Valeria, presentata il 07/03/1981 con il n. 1350 di protocollo, rilasciata il 23/03/1981 con il n. 9/81 di protocollo, agibilità del 16/12/1982 con il n. 6803 di protocollo.

Alla concessione 9/81 segue la variante n. 66/82. I riferimenti della agibilità sono riferiti al Comparto A, dove sono site le UU.II. oggetto di perizia.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - Residenziale di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rimanda a quanto scritto al punto conformità urbanistica
L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terra del Negozio sono state installate pareti attrezzate, che suddividono lo spazio in n. 4 vani. Al piano seminterrato sono state aperte delle finestre che si affacciano sulla corsia carrabile (normativa di riferimento: DPR 380/01, LR 17/15)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino per la chiusura delle finestre e lo smaltimento in discarica delle stesse : €1.000,00
- rimozione di pareti attrezzate e smaltimento in discarica: €2.500,00
- spese tecniche per variazione catastale (comprese cassa nazionale, iva e bolli catastali): €800,00

CRITICITÀ: ALTA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Vi sono modifiche prospettiche sulla parete che affaccia sul camminamento comune; ovvero le vetrate previste nel progetto sono state sostituite da tamponature in laterizio. Al piano seminterrato sono stati realizzati un ripostiglio e un wc.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria per modifiche prospettiche e modifiche distributive interne al piano seminterrato

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per presentazione SCIA in sanatoria (comprese cassa nazionale, iva e ammenda): €3.600,00
- spese tecniche per variazione catastale (comprese cassa nazionale, iva e bolli catastali): €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150gg.

Per la fattibilità della sanatoria è necessario che vengano rispettati i requisiti del D.M. 05/07/1975

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato eliminato il bagno e antibagno/disimpegno al piano terra del negozio. (normativa di riferimento: DPR 380/01 e LR 17/15)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione di bagno o antibagno/disimpegno. Le opere devono essere realizzate in conformità al progetto della concessione 9/81 e variante o in alternativa devono essere oggetto di nuova autorizzazione per adeguamento ai requisiti igienico sanitari

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione di bagno e antibagno/disimpegno in conformità alla concessione 9/81 e successiva variante: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150gg

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Non sono stati rintracciati i certificati di conformità impianti

BENI IN COLLI AL METAURO VIA VITTORIO VENETO 1, FRAZIONE LOC.
SALTARA, QUARTIERE CALCINELLI

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a COLLI AL METAURO via Vittorio Veneto 1, frazione loc. Saltara, quartiere Calcinelli, della superficie commerciale di **60,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il negozio e il magazzino si trovano all'interno di un complesso a destinazione commerciale e



residenziale di n. 3 piani fuori terra e uno al piano sottostrada. E' realizzato con struttura portante in c.a. Esternamente ha finitura con intonaco, infissi in alluminio. Il fabbricato si presenta in condizioni normali di finitura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 3, ha un'altezza interna di al controsoffitto 300 cm, al piano 350 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 294 sub. 40 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 3, consistenza 55 mq, rendita 1.624,77 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto n. 1, piano: seminterrato e terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
interno 3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 55 km
autostrada distante 25 km
ferrovia distante 16 Km
autobus distante 250 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio oggetto di perizia si trova al piano terra; si accede da un percorso pedonale pavimentato su via Vittorio Veneto. La U.I. è stata suddivisa in n. 4 ambienti: un ingresso con sala di attesa, n. 2 uffici e un disimpegno con scala a chiocciola che collega il negozio al magazzino dotato di bagno (dotato di aereazione forzata) e anti-bagno al piano seminterrato (altra U.I.). Internamente le condizioni di manutenzione sono mediocri, infatti al piano seminterrato è presente una importante umidità di risalita, al piano terra vi è un'infiltrazione d'acqua, nonchè crepe. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, le porte interne in legno.

Il riscaldamento è autonomo, viene prodotto mediante utilizzo di pompe di calore, sia al piano terra che al piano seminterrato, è presente anche uno scaldabagno per acqua calda sanitaria all'interno del bagno al piano seminterrato.

L'altezza interna del negozio è stata rilevata in cm 350, anche se alcuni vani sono dotati di controsoffitto a cm 300; il piano seminterrato è alto cm 245.





Vista dell'ingresso al negozio al Piano Terra



Vista interna del negozio

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
negozio	60,92	x	100 %	=	60,92
Totale:	60,92				60,92

ACCESSORI:

cantina, identificato con il numero interno B.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 294 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 135,93 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto n. 1, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
interno B

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	48,07	x	50 %	=	24,04
Totale:	48,07				24,04

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: locale commerciale in vendita



Indirizzo: vicino alla strada statale
 Superfici principali e secondarie: 86
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 82.000,00 pari a 953,49 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate
 Domanda: prezzo al mq di negozi siti in Saltara di Colli al Metauro, in condizioni normali
 Valore minimo: 870,00
 Valore massimo: 1.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo dieretto o sintetico comparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale della proprietà attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobilariistiche della zona per proprietà similari per caratteristiche tipologiche - ubicazionali, di epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura.

A seguito dell'analisi condotta in zona, tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che €/mq 900,00, si un valore attendibile in quanto media tra i valori medi emersi nelle indagini, considerandolo stato di manutenzione generale in cui versa il fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,92	x	950,00	=	57.874,00
Valore superficie accessori:	24,04	x	950,00	=	22.833,25
					80.707,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 80.707,25
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 80.707,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per lo sviluppo della valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo dieretto o sintetico comparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale della proprietà attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobilariistiche della zona per proprietà similari per caratteristiche tipologiche - ubicazionali, di epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro Urbino, ufficio del registro di Pesaro Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro Urbino, ufficio tecnico di Colli al Metauro, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: F.I.A.I.P. 2021 - Comune di Colli al Metauro

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	negozio	60,92	24,04	80.707,25	80.707,25
				80.707,25 €	80.707,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.007,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 1.320,15**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 87,11**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 214/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a COLLI AL METAURO via Vittorio Veneto 1, frazione loc. Saltara, quartiere Calcinelli, della superficie commerciale di **4,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il posto auto si trova in un complesso a destinazione commerciale e residenziale di n. 3 piani fuori terra e uno al piano sottostrada. E' realizzato con struttura portante in c.a. Esternamente ha finitura con intonaco, infissi in alluminio. Il fabbricato si presenta in condizioni normali di finitura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno 11. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 294 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 8 mq, rendita 19,83 Euro, indirizzo catastale: Via Vittoria n.1, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.156,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.100,00
Data della valutazione:	06/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/07/2021, con scadenza il 30/06/2027, registrato il 08/03/2022 a PESARO ai nn. 000689-serie3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 650,00 €/mese. canone riferito ai beni al lotto 1 e al lotto 2



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 22/05/2008 a firma di Notaio Morico Annunziata di Fano ai nn. 37331/12095 di repertorio, iscritta il 26/05/2008 a PESARO ai nn. 8057/1872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 90.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/05/2013 a firma di Notaio Morico Annunziata di Fano ai nn. 47576/19845 di repertorio, iscritta il 20/05/2013 a PESARO ai nn. 5398/877, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 46.800,00.

Importo capitale: € 26.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 30/05/2018 a firma di agenzia delle entrate-riscossione sede Roma ai nn. 844/8218 di repertorio, iscritta il 20/06/2018 a PESARO ai nn. 7058/1182, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 171.452,96.

Importo capitale: € 85.726,48

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/10/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - Tribunale di Pesaro ai nn. 2146 di repertorio, trascritta il 27/12/2022 a PESARO ai nn. 18182/12333, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/2005), con atto stipulato il 13/12/2005 a firma di Dott. M. Spinazzola ai nn. 19549/2574 di repertorio, trascritto il 28/12/2005 ai nn. 21149/10453.

La titolarità è in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/1985 fino al 13/12/2005), con atto stipulato il 29/07/1985 a firma di Dott. F. Barile ai nn. 64279 di repertorio, trascritto il 06/08/1985 a Fano ai nn. 5116/3196.

La quota di proprietà si riferisce all'usufrutto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/1985 fino al 13/12/2005), con atto stipulato il 29/07/1985 a firma di Dott. F. Barile ai nn. 64279 di repertorio, trascritto il 06/08/1985 a Fano ai nn. 5116/3196.

La quota di proprietà si riferisce alla nuda proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/1985 fino al 13/12/2005), con atto stipulato il 29/07/1985 a firma di Dott. F. Barile ai nn. 64279 di repertorio, trascritto il 06/08/1985 a Fano ai nn. 5116/3196.

La quota di proprietà si riferisce all'usufrutto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 9/81 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato denominato palazzo Valeria, presentata il 07/03/1981 con il n. 1350 di protocollo, rilasciata il 23/03/1981 con il n. 9/81 di protocollo, agibilità del 16/12/1982 con il n. 6803 di protocollo.

Alla concessione 9/81 segue la variante n. 66/82. I riferimenti della agibilità sono riferiti al Comparto A, dove sono site le UU.II. oggetto di perizia.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - Residenziale di completamento



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COLLI AL METAURO VIA VITTORIO VENETO 1, FRAZIONE LOC.
SALTARA, QUARTIERE CALCINELLI

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a COLLI AL METAURO via Vittorio Veneto 1, frazione loc. Saltara, quartiere Calcinelli, della superficie commerciale di **4,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il posto auto si trova in un complesso a destinazione commerciale e residenziale di n. 3 piani fuori terra e uno al piano sottostrada. E' realizzato con struttura portante in c.a. Esternamente ha finitura con intonaco, infissi in alluminio. Il fabbricato si presenta in condizioni normali di finitura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno 11. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 294 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 8 mq, rendita 19,83 Euro, indirizzo catastale: Via Vittoria n.1, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Fano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Il posto auto oggetto di perizia si trova al piano interrato ed è identificato con il numero 11. Al complesso immobiliare si accede da un percorso pedonale pavimentato su via Vittorio Veneto. La U.I. non è di fatto identificata sul posto. Internamente le condizioni di manutenzione sono mediocri, infatti al piano interrato sono presenti una importante umidità di risalita, e crepe.

L'U-I- non è dotata di impianti.

L'altezza interna del piano è di cm 245.

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
posto auto	12,50	x	35 %	=	4,38
Totale:	12,50				4,38

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

Domanda: valore medio per negozi siti in comune di Colli al Metauro

Valore minimo: 870,00

Valore massimo: 1.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo dieretto o sintetico comparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale della proprietà attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiljaristiche della zona per proprietà similari per caratteristiche tipologiche - ubicazionali, di epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura.

A seguito dell'analisi condotta in zona, tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che €/mq 950,00, si un valore attendibile in quanto media tra i valori medi emersi nelle indagini, considerandolo stato di manutenzione generale in cui versa il fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,38 x 950,00 = **4.156,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.156,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.156,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Per lo sviluppo della valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sintetico comparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale della proprietà attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per proprietà similari per caratteristiche tipologiche - ubicazionali, di epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di COLLI AL METAURO, agenzie: COLLI AL METAURO E FANO, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: F.I.A.I.P. 2021 - Comune di Colli al Metauro

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	posto auto	4,38	0,00	4.156,25	4.156,25
				4.156,25 €	4.156,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.156,25**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 56,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.100,00**

data 06/11/2023



il tecnico incaricato
Francesco Ercolani

