

Ing. ALIPIO FULVI

Via Peroni n. 1- 61040 Mondavio(PU)

Telefono e fax : 0721/97406 cell.3284167218

e-mail: [fulvi.alipio@alice.it](mailto:fulvi.alipio@alice.it) PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu - p.iva 01264850411

## TRIBUNALE DI PESARO

### Ufficio Esecuzioni immobiliari

Piazzale Carducci n.12-61121 PESARO-Tel.0721-697225 fax 0721-697349

# PERIZIA del Consulente Tecnico d'Ufficio

Procedura : **161/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da : ██████████

Contro : ██████████

Giudice dell'Esecuzione : **DOTT. PINI LORENZO** ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO

C.T.U. : **12/12/2023**

**DEPOSITO RELAZIONE DEL CTU: 90 giorni dall'accettazione entro il 11/03/2023 .**





## 161/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –  
e-mail: [fulvi.alipio@alice.it](mailto:fulvi.alipio@alice.it) PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411



### PRG- CENTRO STORICO



## **161/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE**

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –  
e-mail: [fulvi.alipio@alice.it](mailto:fulvi.alipio@alice.it) PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

### **LOTTO UNICO**

#### **161/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Le motivazioni dell'unico lotto invece che due lotti sono le seguenti :

- il contatore dell'acqua è unico sia per l'abitazione del p.terra- primo che del locale forno al piano seminterrato.
- il locale forno al piano seminterrato potrebbe essere utilizzato come garage o locale di sgombero a servizio dell'appartamento soprastante e quindi appetibile .
- non è incentivante per chi acquista l'appartamento sapere che alle 2 del mattino c'è un locale forno sottostante al piano seminterrato che potrebbe fare dei rumori e disturbare .

Per questi motivi è piu' appetibile per la vendita, la formazione del lotto unico .

## **1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

Porzione di fabbricato urbano del tipo a schiera , da terra a cielo composta da locali ad uso bottega e forno al piano seminterrato al n. 33 di Via Castelfidardo e al piano terra-primo appartamento al n.29 di Via Castelfidardo , situato nel centro storico di Pergola , con costruzione originaria antecedente al 900 e ristrutturato nel 2008 con rifacimento di tutti i solai con nuovi in legno , senza demolizione dei muri esterni e precisamente:

- **APPARTAMENTO** sito in Via Castelfidardo **n.29** Pergola che si sviluppa ai piani terra e primo , la grotta di 31,00mq è indicata nella planimetria catastale dell'abitazione mentre in realtà dovrebbe essere indicata nella planimetria del forno in quanto il suo accesso avviene tramite una porta che si trova nel locale laboratorio forno .

Ho previsto 1000,00euro come spesa per aggiornare le planimetrie catastali e inserire la grotta all'interno della planimetria forno .





## **161/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE**

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –  
e-mail: [fulvi.alipio@alice.it](mailto:fulvi.alipio@alice.it) PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

### **PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED]

## **4-ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- Il creditore precedente ~~non ha optato~~ per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati ha optato al deposito di certificazione notarile sostitutiva ;
- la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato .
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento .  
~~ed è stata~~ richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
- il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
- il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (in alternativa al deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati).
- la certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.



## **161/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE**

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –  
e-mail: [fulvi.alipio@alice.it](mailto:fulvi.alipio@alice.it) PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati **sono** indicati nella certificazione notarile sostitutiva.
- Il creditore procedente **non ha** depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.
- **E' stato acquisito** lo stato civile dell'esecutato .
- Si acquisisce il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
- Alla data dell'acquisto l'esecutato **era** e coniugato in regime di comunione legale .
- ~~Alla data dell'acquisto dell'esecutato il pignoramento è stato notificato al coniuge comproprietario.~~
- La vendita immobiliare **NON è soggetta** ad I.V.A
- La costruzione **non risulta** anteriore al 2 settembre 1967.
- Non si allega il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Urbanistico Comunale, NON essendo un terreno.
- Dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta all'atto della notifica del pignoramento che la parte eseguita **era** intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto.
- Dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio **non risultano** comproprietari indivisi .
- La quota dell'esecutato **non è suscettibile** di separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota.
- L'immobile **non è divisibile** in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario e quindi **non si** predispone una bozza di progetto di divisione;



## 161/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –  
e-mail: [fulvi.alipio@alice.it](mailto:fulvi.alipio@alice.it) PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

## 5-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



### Ispezione ipotecaria

Data 21/11/2023 Ora 17:44:44

Pag. 1 - segue

#### Ispezione telematica

n. [REDACTED]

Inizio ispezione 21/11/2023 17:44:33

Tassa versata € 3,60

Richiedente [REDACTED]

#### Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. [REDACTED] del [REDACTED]

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 18/10/2023  
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI PESARO  
Sede PESARO (PU)

Numero di repertorio 1736  
Codice fiscale 920 298 00411

#### Dati relativi alla convenzione

Specie [REDACTED]  
Descrizione [REDACTED]  
Voltura catastale automatica NO

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Richiedente [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED]

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G453 - PERGOLA (PU)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio [REDACTED]  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE  
Indirizzo VIA CASTELFIDARDO  
Piano S2-1

Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]  
Consistenza 7 vani

N. civico -

Immobile n. 2

Comune G453 - PERGOLA (PU)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio [REDACTED]

Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]



## 161/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –  
e-mail: [fulvi.alipio@alice.it](mailto:fulvi.alipio@alice.it) PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



Ufficio Provinciale di PESARO - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

### Ispezione ipotecaria

Data 21/11/2023 Ora 17:44:44

Pag. 2 - Fine

#### Ispezione telematica

n. [REDACTED]  
Inizio ispezione 21/11/2023 17:44:33  
Richiedente SQDRRT Tassa versata € 3,60

#### Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]  
Registro particolare n. [REDACTED] Presentazione n. [REDACTED]

Natura	C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	Consistenza	60 metri quadri
Indirizzo	VIA CASTELFIDARDO		N. civico -
Piano	T		

#### Sezione C - Soggetti

##### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
Sede [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

##### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]  
Nato il [REDACTED] a [REDACTED]  
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

#### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L RICHIEDENTE SI ASSUME OGNI RESPONSABILITA', ESONERANDO IL CONSERVATORE RELATIVAMENTE AI DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI INDICATI NEL QUADRO C. LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI INTENDE ESTESA AI FRUTTI NATURALI CIVILI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, ACCESSORI, PERTINENZE E DIRITTI ACCESSORI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B, NONCHE' ALLE QUOTE PROPORZIONALI DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., SPETTANTI ALLE UNITA' IMMOBILIARI URBANE DE SCRITTE NEL QUADRO B.



## **161/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE**

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –  
e-mail: [fulvi.alipio@alice.it](mailto:fulvi.alipio@alice.it) PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

# **6-PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

## **PRATICHE EDILIZIE :**

- **PERMESSO DI COSTRUIRE N.206 DEL 01-12-2008 DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FABBRICATO CIVILE – VIA CASTELFIDARDO N.29- PERGOLA(PU)**
- **SCIA DI VARIANTE N.12 del 24-02-2012 DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FABBRICATO CIVILE – VIA CASTELFIDARDO N.29- PERGOLA(PU)**

<b>PERMESSI DI COSTRUIRE e/o D.I.A. – S.C.I.A.</b>	<b>N.ro 206</b>	<b>Del 01/12/2008</b>
	<b>N.ro 12</b>	<b>Del 24/02/2012</b>
	<b>N.ro</b>	<b>Del</b>

**FINE LAVORI : 05-12-2012**

**CERTIFICATO DI AGIBILITA': 17-04-2012**

## **UFFICIO SISMICO (EX GENIO CIVILE):**

- **DENUNCIA 1465/2009 COD. EML**
- **VARIANTE 0120/2010 COD. VER/1465/09**
- **CERTIFICATO A STRUTTURE ULTIME IN DATA 20-12-2011 PROT. 92462**

Il progetto è stato depositato presso il Servizio 4.4 della Provincia di Pesaro e Urbino (ex Genio Civile) in data **30/06/2009** prot. n.ro **1465/09 Cod. EML**

**VARIANTE 09/02/2010** prot. n.ro **0120/10 Cod. VER/1465/09**

Il **Certificato di collaudo statico** è stato redatto dal tecnico (iscritto all'Ordine / Collegio degli / dei della Provincia di al n.ro ) e depositato presso il Servizio Decentrato delle Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Pesaro in data prot. n.ro .

Il **Certificato di conformità alla normativa in materia sismica (certificato a strutture ultimate)**, redatto dal D.L. delle opere strutturali, integrato con l'attestazione di conformità al progetto e varianti approvate, è stato depositato presso il Servizio 4.4 della Provincia di Pesaro e Urbino (ex Genio Civile) in data **20/12/2011** prot. n.ro **92462**



## **161/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE**

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –  
e-mail: [fulvi.alipio@alice.it](mailto:fulvi.alipio@alice.it) PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

# **7. GIUDIZI DI CONFORMITA'**

## **7.1 CONFORMITA' EDILIZIA e URBANISTICA :**

**CRITICITA' NESSUNA**

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE : euro**

**TEMPI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE : 0giorni**

## **7.2 CONFORMITA' SISMICA : CONFORME.**

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE : euro**

**TEMPI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE : 0giorni**

## **7.3 CONFORMITA' CATASTALE :**

**CRITICITA' BASSA**

**La grotta di 31,00mq è indicata nella planimetria catastale dell'abitazione mentre in realtà dovrebbe essere indicata nella planimetria del forno perché il suo accesso avviene tramite una porta che si trova nel locale forno e non nell'abitazione.**

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE : 1000,00 euro**

**TEMPI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE : 10 giorni**

## **7.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI –ATTO :**

**CRITICITA':NESSUNA**

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE : 0,00 euro**

**TEMPI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE :0giorni**

## **7.4 ALTRE CONFORMITA' :**

**CRITICITA':NESSUNA**

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE : 0,00 euro**

**TEMPI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE :0giorni**



## **161/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE**

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –  
e-mail: [fulvi.alipio@alice.it](mailto:fulvi.alipio@alice.it) PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

# 8. CARATTERISTICHE LOTTO

**CONFINE LOTTO** : via Castel Fidardo SU DUE LATI e altra proprietà .

### **DESCRIZIONE DELLA ZONA:**

L'immobile posizionato nel centro storico di Pergola , dista circa 36 km dall'uscita dell'autostrada di Marotta.

#### **CONSISTENZA :**

**Intero** – Porzione edificio

#### **IMMOBILE SITUATO IN ZONA :**

**Centrale** - Semicentrale-Periferica-Isolata

#### **STATO DELL'AGGLOMERATO CIRCOSTANTE :**

**Completamente urbanizzato** -in completamento –di nuova formazione

#### **ASPETTO COMPLESSIVO :**

Signorile – **Accurato** -Civile economico -Popolare

#### **STATO DI MANUTENZIONE :**

**Ottimo** -Buono-discreto-scadente-mediocre

#### **STATO DI CONSERVAZIONE:**

**Ottimo** -Buono-discreto-scadente-mediocre

#### **COMMERCIALIZZABILITA' :**

Ottima-Buona-discreta-**scadente** -mediocre



## **161/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE**

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –  
e-mail: [fulvi.alipio@alice.it](mailto:fulvi.alipio@alice.it) PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

### **SERVIZI:**

#### **asilo nido: presente**

Qualità : Ottima, Buona, **Discreta**, Scadente, Mediocre

#### **campi da tennis: presente**

Qualità : **Ottima**, Buona, Discreta, Scadente, Mediocre

#### **campi da calcio: presente**

Qualità :Ottima, **Buona**, Discreta, Scadente, Mediocre

#### **centro commerciale: N.3 centri commerciali**

#### **centro sportivo: presente**

Qualità :Ottima, Buona, **Discreta**, Scadente, Mediocre

#### **cinema :,non presente**

#### **farmacie : n.2**

Qualità :Ottima, **Buona**, Discreta, Scadente, Mediocre

#### **negozi al dettaglio: presenti**

Qualità :Ottima, Buona, Discreta, **Scadente**, Mediocre

#### **palestra : presente**

Qualità :Ottima, Buona, **Discreta**, Scadente, Mediocre

#### **parco giochi:presente**

Qualità :Ottima, Buona, **Discreta**, Scadente, Mediocre

#### **palazzetto dello sport : presente**

Qualità :Ottima, Buona, **Discreta**, Scadente, Mediocre

#### **scuola elementare: presente**

Qualità :Ottima, Buona, **Discreta**, Scadente, Mediocre

#### **scuola per l'infanzia: presente**

Qualità :Ottima, Buona, **Discreta**, Scadente, Mediocre

#### **scuola media inferiore:presente**



## 161/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –  
e-mail: [fulvi.alipio@alice.it](mailto:fulvi.alipio@alice.it) PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

Qualità :Ottima, Buona, **Discreta**, Scadente, Mediocre

### scuola media superiore: presente

Qualità :Ottima, Buona, **Discreta**, Scadente, Mediocre

### spazi verde: presenti

Qualità :Ottima, Buona, **Discreta**, Scadente, Mediocre

### stadio: presente

Qualità :Ottima, Buona, **Discreta**, Scadente, Mediocre

### supermercato: presente

Qualità :Ottima, **Buona**, Discreta, Scadente, Mediocre

### COLLEGAMENTI :

Qualità :Ottima, Buona, **Discreta**, Scadente, Mediocre

### QUALITA' E RATING IMMOBILE :

#### livello di piano:

Qualità :**Ottima**, Buona, Discreta, Scadente, Mediocre

#### esposizione:

Qualità :Ottima, Buona, Discreta, **Scadente**, Mediocre

#### luminosità:

Qualità :Ottima, Buona, Discreta, **Scadente**, Mediocre

#### panoramicità:

Qualità :Ottima, Buona, Discreta, Scadente, **Mediocre**

#### impianti tecnici:

Qualità :**Ottima**, Buona, Discreta, Scadente, Mediocre

#### stato di manutenzione generale:

Qualità :**Ottima**, Buona, Discreta, Scadente, Mediocre

#### servizi:



## **161/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE**

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –  
e-mail: [fulvi.alipio@alice.it](mailto:fulvi.alipio@alice.it) PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

Qualità : **Ottima**, Buona, Discreta, Scadente, Mediocre

### *DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLE COMPONENTI EDILIZIE :*

Struttura portante : **pietra e mattoni nterrato**

stato di manutenzione : **Ottimo**, Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

Muri esterni : **pietra e mattoni intonacati** .

stato di manutenzione : **Ottimo**, Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

Solai:

**in legno lamellare con CORRENTI E PIANELLE AL PIANO 1°**

**in legno lamellare con PERLINATO AL PIANO 2° SOTTOTETTO E COPERTURA**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

Copertura: **in legno lamellare con perlinato**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

Manto di copertura: **in coppi**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

Cornicione: **in legno**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, **Mediocre**

Discendenti : **in rame**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, **Mediocre**

Scala esterna: **nessuna**

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

Pareti esterne dell'edificio **intonacate**



## **161/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE**

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –  
e-mail: [fulvi.alipio@alice.it](mailto:fulvi.alipio@alice.it) PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

Balconi : **in c.a. con ringhiera in ferro battuto**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

Marciapede esterno ; **assente**

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

Infissi esterni: **persiane in legno**

stato di manutenzione : **Ottimo**, Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

Infissi interni e vetri : **in legno con vetro termico.**

stato di manutenzione : **Ottimo**, Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

Tramezzature interne: **in laterizio, intonacati con malta cementizia e tinteggiatura al civile .**

stato di manutenzione : **Ottimo**, Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

Muri perimetrali dalla parte interna : **intonacati con malta cementizia e tinteggiatura al civile .**

stato di manutenzione : **Ottimo**, Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

Pavimentazione :

**P.seminterrato (FORNO) : in ceramica**

**P.TERRA- P.PRIMO : in gres porcellanato**

stato di manutenzione : **Ottimo**, Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

Plafoni: **presenti .**

Porta d'ingresso: **in legno**

stato di manutenzione : **Ottimo**, Buono, Discreto, Scadente, Mediocre



## **161/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE**

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –  
e-mail: [fulvi.alipio@alice.it](mailto:fulvi.alipio@alice.it) PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

Porte interne : **in legno** .

stato di manutenzione : **Ottimo**, Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

### IMPIANTI :

Ascensore: **no**

Condizionamento : **non è presente**

#### Impianto Elettrico:

rispondenza alla vigente normativa: **a NORMA, conformi alla normativa vigente nell'anno in cui è stata richiesta l'abitabilità il 17-04-2012.**

costi necessari al loro adeguamento:

tempi

#### Impianto Termico:

tipologia : **caldaia a condensazione posizionata nella cucina dell'appartamento al p.terra**

alimentazione : **a metano**

diffusori : **impianto a pavimento al piano terra dell'appartamento e termosifoni al piano primo .**

**Il locale forno al piano seminterrato non è riscaldato.**

rispondenza alla vigente normativa: **a NORMA, conformi alla normativa vigente nell'anno in cui è stata richiesta l'abitabilità il 17-04-2012**

costi necessari di MANUTENZIONE :

tempi necessari per la regolarizzazione :



## **9-VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **LA MISURA DELLE CONSISTENZE**

A seguito dell'accertamento in occasione del sopralluogo e sulla scorta delle planimetrie catastali sono state desunte le sopradescritte consistenze dell'unità immobiliare oggetto di stima, calcolate computando interamente le murature interne ed esterne/perimetrali, ad esclusione di quelle in comune nei tratti confinanti con altre unità immobiliari o con le parti di uso comune, valutate per  $\frac{1}{2}$ .(superficie ESTERNA lorda)

La superficie ESTERNA lorda viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso; alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive e delle parti comuni, opportunamente "omogeneizzate", ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva (superficie convenzionale); il calcolo della suddetta superficie convenzionale viene eseguito mediante l'applicazione di coefficienti alla superficie lorda reale in base alla destinazione d'uso dei locali ed accessori stessi.

### **CRITERIO DI STIMA e VALORE DI MERCATO**

Per assegnare all'immobile il prezzo base nella procedura d'asta dell'esecuzione immobiliare in oggetto, si deve stabilire il relativo valore congruo, da attribuire attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato.

I suddetti prezzi di mercato per gli immobili di cui sopra, sono noti al sottoscritto C.T.U., sia per conoscenza professionale che per informazioni presso Studi Professionali e Agenzie Immobiliari locali; in questa ottica il sottoscritto, ha effettuato i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche di mercato ed acquisito tutti i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili per una completa valutazione estimativa.

Nell' apprezzamento del probabile valore di mercato, si è valutato anche l'attuale andamento del mercato immobiliare, che rispecchia l'attuale situazione economica e contingente recessione, un trend negativo dove i valori sono stazionari se va bene od addirittura al ribasso ed il mercato immobiliare registra una fase di stallo.

Al fine della determinazione del valore venale in comune commercio attribuibile alle unità immobiliari in oggetto, si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico-comparativo".

E' questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" su cui va inserito il bene oggetto di indagine, fatto riferimento alle sue particolari caratteristiche.

Le indagini e ricerche effettuate, sono state fatte anche con l'ausilio della "Banca dati delle quotazioni immobiliari", sia dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia



## **161/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE**

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –  
e-mail: [fulvi.alipio@alice.it](mailto:fulvi.alipio@alice.it) PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

**del Territorio) sia dell'Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) tenendo conto della zona e della posizione dell'immobile, del piano e delle caratteristiche intrinseche nonché della qualità dei materiali della singola unità immobiliare.**

**Si adotta come parametro di misura il metro quadrato di superficie commerciale o convenzionale, secondo le consuetudini del mercato immobiliare locale; il calcolo della suddetta superficie viene eseguito mediante l'applicazione di coefficienti alla superficie lorda reale in base alla destinazione d'uso dei locali stessi e delle pertinenze esclusive e comuni.**

**Suddetti valori unitari al MQ. andranno moltiplicati per le superfici convenzionali precedentemente calcolate e riportate delle singole unità immobiliari.**



## **161/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE**

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –  
e-mail: [fulvi.alipio@alice.it](mailto:fulvi.alipio@alice.it) PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

### **LOTTO UNICO - APPARTAMENTO E FORNO - VALORE COMMERCIALE**

	<b>SUPERFICIE ESTERNA LORDA(SEL)</b>	<b>COEFF.</b>	<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>
GROTTA - PIANO 2 SOTTOSTRADA	<b>31,00</b> mq x	<b>0,20</b>	6,20 mq
PIANO TERRA	<b>89,00</b> mq x	<b>1,0</b>	89,00 mq
PIANO PRIMO	<b>89,00</b> mq x	<b>1,0</b>	89,00 mq
BALCONE	<b>3,00</b> mq x	<b>0,3</b>	0,90 mq
FORNO - LABORATORIO	<b>90,00</b> mq x	<b>0,50</b>	45,00 mq
		<b>TOT.</b>	230,10 mq

**230,10 mq \***

**650,00 euro/mq=**

**149.565,00 €**

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI</b>	
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI	<b>€ 14.956,50</b>
SPESE TECNICHE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI - LA GROTTA DEVE ESSERE INSERITA ALL'INTERNO DELLA PLANIMETRIA DEL FORNO E NON DELL'APPARTAMENTO IN QUANTO LA PORTA DI ACCESSO E' POSIZIONATA NEL LOCALE FORNO.	<b>€ 1.000,00</b>
<b>VALORE COMMERCIALE AL NETTO DEGLI ADEMPIMENTI E CORREZIONI</b>	<b>€ 133.608,50</b>

**In arrotondamento**

**€ 130.000,00**

**Gli allegati, alla presente relazione, ne costituiscono parte integrante.**

Mondavio , lì **18-01-2024**

Il C.T.U.

**Ing. Alipio Fulvi**

