



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Popolare di Puglia e Basilicata

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Storti Davide

CUSTODE:
Avvocato Giovannini Laura

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/12/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

STEFANO CANGINI

CF: CNGSFN79H29I608D
con studio in PESARO (PU) STRADA DI VALLE TRESOLE 13/5
telefono: 3398929375
email: cangini79@gmail.com
PEC: stefano.cangini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FANO VIA LAGO MAGGIORE 58, frazione PONTE SASSO, della superficie commerciale di **116,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della stima è un appartamento collocato al piano primo di un fabbricato residenziale. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra e un piano interrato dove sono presenti complessivamente tre unità immobiliari poste al piano terra e al piano primo e da alcuni locali accessori, sito in Fano (PU), loc. Ponte Sasso, via Lago Maggiore nr.58. L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da:

- piano primo, dove sono presenti ampio soggiorno, cucina con al suo interno un camino a legna, 3 camere da letto, disimpegno e un bagno, oltre ad un terrazzo (privo di massetto, di pavimento e di parapetto) al quale si accede dalla cucina;
- piano sottotetto ad uso soffitta privo di pavimentazione.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare manifesta il fatto che non sono mai stati effettuati interventi di manutenzione dall'epoca della sua costruzione e pertanto appare nell'insieme piuttosto mediocre.

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

- foglio 122 particella 30 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: Via Lago Maggiore, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 150.421,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 150.421,73
Data della valutazione:	08/12/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/07/2011 a firma di Notar Cecchetelli Alessandro ai nn. 76701/17423 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 750.000.

Importo capitale: 500.000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/04/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. 813 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento n.813 del 09/04/2018

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**

Ulteriori avvertenze:

Non è presente un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione, con atto stipulato il 22/12/2017 a firma di Notar De Martino Alfredo ai nn. 14777/10799 di repertorio, trascritto il 16/01/2018 ai nn. 347/248, in forza di atto di trasformazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 07/04/1977).

Ferdinando Renato nato a Spinetoli (AP) il 27/04/1910 risulta essere il proprietario originale

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita (dal 07/04/1977 fino al 29/11/1999), con atto stipulato il 07/04/1997 a firma di Notar Leandro Benini ai nn. 83643 di repertorio, trascritto il 29/04/1977 ai nn. 2768/2005, in forza di atto di vendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto trasferimento immobili del Tribunale di Pesaro (dal 29/11/1999 fino al 22/12/2017), con atto stipulato il 29/11/1999 a firma di Decreto trasferimento immobili del Tribunale di Pesaro ai nn. 1088 di repertorio, trascritto il 21/12/1999 ai nn. 14261/8134, in forza di Decreto trasferimento immobili del Tribunale di Pesaro.

Sucessivo Atto di ricognizione catastale in notar Cecchetelli Alessandro del 21/10/2005 rep.n. 69443 trascritto il 27/10/2005 ai nn. 17415/8634

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **1351**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione casa di civile abitazione, presentata il 21/04/1983 con il n. 5571 di protocollo, rilasciata il 14/04/1979 con il n. 1351 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Condono Edilizio L.47/85 N. **2881/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da agricola ad abitativa con aumento di unità immobiliari da un appartamento a tre unità immobiliari;costruzione piano interrato ad uso cantina;costruzione in ampliamento di porzione di fabbricato attualmente al grezzo, presentata il 27/03/1986 con il n. 2881 di protocollo, rilasciata il 20/02/1992 con il n. 2881 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

SCIA N. **466** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 16/05/2016 con il n. 466 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Variante S.C.I.A. n.282 del 24/03/2017

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano particolareggiato adottato, in forza di delibera n°32 del 06/02/2013, l'immobile ricade in zona B5.1 - Nucleo NEU_21 - Lotto L_01 - Residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti - . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 35 - B5.1 - Zone residenziali di completamento ricomprendenti i nuclei extraurbani esistenti. 1. Le zone B5.1 sono le zone di completamento ricomprendenti i nuclei extraurbani esistenti. 2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso Piano di attuazione, obbligatorio per comparti omogenei con superficie superiore a 2 ha. 3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati. UF = 0,60 mq/mq Utilizzazione fondiaria HMAX = 8,50 ml Altezza massima degli edifici IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità Gli indici si applicano ai soli lotti già edificati, intendendosi che in tali zone non sono ammesse nuove costruzioni ma solo ristrutturazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzione 4. Nei lotti già edificati la SUL eventualmente aggiunta su ciascun lotto a quelle esistenti, in aderenza all'edificio principale, non può eccedere in nessun caso i 120 mq, fermo restando il rispetto dell'indice. E' ammesso l'accorpamento dei volumi esistenti legittimamente assentiti, pertinenziali all'edificio principale, finalizzati alla riqualificazione del contesto interessato. 4. bis (soppresso) 5. Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a standard pubblici e al fine di rendere adeguate le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, la Superficie utile calpestabile degli alloggi non dovrà essere inferiore ai 54 mq. 6. Sono esclusi dagli interventi i lotti che hanno già usufruito dell'ampliamento dopo il 1979 (adozione PRG Salvia) e hanno raggiunto il limite di 120 mq di SUL ammissibile. 7. Nella formazione dei lotti non si tiene conto dei frazionamenti conclusi da meno di dieci anni dalla data di adozione del PRG vigente (D.C.C. n° 337 del 19/12/2006).

8. La progettazione degli ampliamenti degli edifici che hanno conservato l'originaria tipologia della casa colonica dovrà avvenire conformemente alla tipologia edilizia presente rispettando i valori conservati. 9. Ai sensi di quanto previsto dall'art.12 comma 2 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii., il permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso e nel rispetto delle altre normative di settore vigenti. 10. Per le aree ricomprese all'interno dei comparti ST2_E08, ST5_E10, ST5_E15, ST5_E21, ST5_E27, ST5_E29 e ST5_E31 gli interventi sono disciplinati dalla relativa scheda tecnica. 11. Per i lotti individuati dal PIANO PARTICOLAREGGIATO approvato con D.C.C. n.32 del 06/02/2013, oltre a quanto previsto dai commi precedenti valgono le seguenti prescrizioni: a) dovranno osservarsi gli allineamenti ai fili fissi indicati nelle tavole; b) (soppresso) c) nei casi di edifici che insistono su più lotti dovrà comunque essere presentata idonea documentazione attestante che il frazionamento è avvenuto da non meno di dieci anni dalla data di adozione del PRG vigente (D.C.C. n° 337 del 19/12/2006), fermo restando che non potranno essere individuati nuovi lotti. d) Coloro i quali beneficeranno della presente normativa che permette l'ampliamento dei fabbricati, non potranno alienare le superfici aggiunte nei cinque anni successivi alla data di ultimazione dei lavori. 12. Ad ogni unità abitativa, in aggiunta ai parcheggi di cui alla legge 122/89, dovrà essere previsto un parcheggio privato ad uso pubblico, pari ad almeno due posti auto ad alloggio, da individuare esternamente alla recinzione dei lotti individuati che dovrà avere pavimentazione permeabile e un idonea alberatura ombreggiante.. Dallo stralcio di P.R.G. nel lotto insiste un Vincolo Speciale ossia una fascia di rispetto dell'autostrada, e una fascia dove sono previste opere compensative.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 06.06.2001 nr. 380 e successive modifiche ed integrazioni)

L'immobile risulta **conforme**.

Le piantine catastali allegate alla pratica di condono risultano essere leggermente diverse rispetto allo stato dei luoghi per quanto riguarda la posizione di alcune finestre nel retro del fabbricato e per non aver riportato una finestra nel soggiorno, mancanze dovute ad un mero errore di disegno in quanto le foto allegate al condono risultano invece fedeli allo stato dei luoghi, quindi l'unità immobiliare risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le piantine catastali riportano alcune inesattezze rispetto allo stato dei luoghi per quanto riguarda la posizione di alcune finestre nel retro del fabbricato e per non aver riportato una finestra nel soggiorno, mancanze dovute ad un mero errore di disegno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di pratica di variazione catastale (DOCFA) per rendere conformi le piantine catastali allo stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di variazione catastale (DOCFA): €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In primis si specifica che non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici installati. Questo consulente, in seguito alle verifiche effettuate, può affermare che l'impianto elettrico, che non risulta funzionante e nel quale erano in corso lavori di rinnovamento dello stesso, è stato eseguito negli anni antecedenti il 2008 e pertanto non risulta conforme alla esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. del 22.01.2008 nr. 37; andrà quindi effettuata, da parte dell'acquirente, un'accurata verifica per poi improntare gli eventuali lavori di adeguamento che, per quanto si è potuto osservare, saranno di minima entità. (normativa di riferimento: D.M. del 22.01.2008 nr. 37)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di adeguamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento impianto elettrico alle norme vigenti: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg.

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che prima del pignoramento dei beni erano in corso lavorazioni di adeguamento dell'impianto elettrico poi interrotte. Non è presente il contatore energia elettrica.

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: In primis si specifica che non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici installati. Questo consulente, in seguito alle verifiche effettuate, può affermare che l'impianto termico (composto da radiatori in alluminio) e di adduzione gas risulta essere non funzionante. Andrà quindi effettuata, da parte dell'acquirente, un'accurata verifica per poi improntare gli eventuali lavori di adeguamento che, per quanto si è potuto osservare, saranno di media entità. (normativa di riferimento: D.M. del 22.01.2008 nr. 37.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di adeguamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento impianto termico idrico-sanitario e del gas: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg.

Non è presente il contatore del gas ma solo la predisposizione.

BENI IN FANO VIA LAGO MAGGIORE 58, FRAZIONE PONTE SASSO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FANO VIA LAGO MAGGIORE 58, frazione PONTE SASSO, della superficie commerciale di **116,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della stima è un appartamento collocato al piano primo di un fabbricato residenziale. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra e un piano interrato dove sono presenti complessivamente tre unità immobiliari poste al piano terra e al piano primo e da alcuni locali

accessori, sito in Fano (PU), loc. Ponte Sasso, via Lago Maggiore nr.58. L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da:

- piano primo, dove sono presenti ampio soggiorno, cucina con al suo interno un camino a legna, 3 camere da letto, disimpegno e un bagno, oltre ad un terrazzo (privo di massetto, di pavimento e di parapetto) al quale si accede dalla cucina;
- piano sottotetto ad uso soffitta privo di pavimentazione.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare manifesta il fatto che non sono mai stati effettuati interventi di manutenzione dall'epoca della sua costruzione e pertanto appare nell'insieme piuttosto mediocre.

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

- foglio 122 particella 30 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: Via Lago Maggiore, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FANO-PESARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: ASSENTI, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: FANO: ANTICA CITTA' DI COSTRUZIONE ROMANA.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata all'interno di un fabbricato residenziale, quest'ultimo composto da un piano terra, un piano primo un piano sottotetto oltre ad un piano interrato. Il fabbricato nell'anno 2016 è stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria (S.C.I.A. n.466 del 16/05/2016) finalizzate al ripristino delle finiture esterne e alla riqualificazione degli spazi e delle superfici esterne e la messa a norma dell'impianto di smaltimento delle acque reflue ai sensi delle vigenti leggi e la realizzazione dell'allaccio alla rete fognaria su via Lago Maggiore. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono stati completati in quanto è subentrato il pignoramento di parte degli immobili.

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da:

- piano primo, avente una superficie utile lorda pari a mq.101.60 ed altezza netta interna di ml. 2,70 dove sono presenti ampio soggiorno, cucina con al suo interno un camino a legna, 3 camere da letto, disimpegno e un bagno, oltre ad un terrazzo (privo di massetto, di pavimento e di parapetto) di mq.47.70 al quale si accede dalla cucina;

- piano sottotetto ad uso soffitta privo di pavimentazione avente una superficie utile lorda complessiva pari a circa mq.102 ed altezza netta interna variabile da 0.10m all'imposta a 1.90m al colmo (la superficie commerciale utilizzata ai fini della perizia risulta essere pari a 20,45 mq corrispondente alla porzione di piano avente altezza maggiore di 1,50m).

Il piano primo e il piano sottotetto non hanno un collegamento diretto ma a quest'ultimo ci si accede tramite il corpo scala condominiale.

L'unità immobiliare al piano primo e sottotetto confina con un'altra unità immobiliare anche quest'ultima oggetto di pignoramento, mentre esternamente è presente un ampio scoperto comune non censibile (sub.19 non oggetto di perizia), un magazzino bene comune censibile (sub.10 non oggetto di perizia) e un ingresso carrabile e spazio di manovra comune non censibile (sub.17 non oggetto di perizia).

Struttura portante del fabbricato.

La struttura portante dell'edificio risulta essere quella originaria, e da un rilievo visivo sembra essere composta da travi e pilastri in c.a. con solai in latero-cemento il tutto in buono stato di conservazione.

Elementi di finitura esterni del fabbricato.

Lo stato di conservazione e la manutenzione generale degli elementi di finitura esterni del fabbricato (facciate, copertura, grondaie, pluviali, scuroni, etc.) è in buono stato di conservazione. Le facciate risultano essere in muratura intonacate e tinteggiate.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre e/o porte finestre in legno, con vetro doppio;

i sistemi di oscuramento sono costituiti da scuroni in legno.

Le pavimentazioni dello scoperto risultano essere sterrate.

Elementi di finitura interni dell'unità immobiliare.

Tutte le pavimentazioni interne sono in marmo. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica, i battiscopa sono in legno. Le porte interne sono in legno color chiaro. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colore a tempera bianco.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta essere mediocre, al piano primo sono presenti esfoliazioni della pittura sia sui soffitti che sulle pareti, in alcune parti delle pareti e del soffitto sono presenti degli aloni, il pavimento del bagno risulta essere rovinato mentre il terrazzo della cucina risulta essere privo di massetto, di pavimentazione e di parapetto mentre gli infissi interni ed esterni hanno bisogno di una revisione.

Per quanto riguarda il piano sottotetto quest'ultimo risulta essere privo di pavimentazione

Impianto elettrico.

L'impianto elettrico risulta non funzionante. Durante il sopralluogo si è potuto constatare che prima del pignoramento dei beni erano in corso lavorazioni di adeguamento dell'impianto elettrico, infatti nell'ingresso la scatola di derivazione risulta aperta con i cavi scoperti, idem per il contatore interno all'unità inoltre risultano mancanti alcune placche delle prese elettriche. Non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici installati.

Questo consulente, in seguito alle verifiche effettuate, può affermare che l'impianto elettrico, è stato eseguito prima del 2008 e pertanto non risulta conforme alla esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. del 22.01.2008 nr. 37; andrà quindi effettuata, da parte dell'acquirente, un'accurata verifica per poi improntare gli eventuali lavori di adeguamento che, per quanto si è potuto osservare, saranno di minima entità.

Nel box contatori situato all'ingresso dello stabile non risulta esserci il contatore dell'energia elettrica ma solo la predisposizione.

Impianto termico ed adduzione gas.

Impianto termico ed adduzione gas non risulta funzionante. L'area era servita da GPL con impianto interrato, si è provveduto poi alla realizzazione dei nuovi allacci del gas. I contatori del gas delle unità immobiliari non risultano presenti. Si specifica che non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici installati. Questo consulente, in seguito alle verifiche

effettuate, può affermare che l'impianto termico (composto da radiatori in alluminio) e di adduzione gas risulta essere non funzionante. Nel locale sottotetto è presente una caldaia (da verificare se funzionante e conforme alle normative vigenti).

Andrà quindi effettuata, da parte dell'acquirente, un'accurata verifica per poi improntare gli eventuali lavori di adeguamento che, per quanto si è potuto osservare, saranno di media entità.

Impianto idrico sanitario.

Per quanto riguarda l'impianto idrico a detta del debitore sono stati realizzati i nuovi alloggiamenti per i contatori delle singole unità immobiliari. La procedura di pignoramento dei beni è intervenuta mentre si stava risolvendo un problema burocratico con Aset per lo spostamento delle utenze dal vecchio alloggiamento (situato in prossimità del lotto lato mare su via Lago Maggiore) al nuovo, situato all'ingresso dell'immobile. L'attuale contatore dell'acqua è intestato a [REDACTED]

In primis si specifica che non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici installati. Questo consulente, in seguito alle verifiche effettuate, può affermare che l'impianto idrico sanitario, è stato eseguito prima del 2008 e pertanto non risulta conforme alla esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. del 22.01.2008 nr. 37; andrà quindi effettuata, da parte dell'acquirente, un'accurata verifica per poi improntare gli eventuali lavori di adeguamento che, per quanto si è potuto osservare, saranno di media entità.

Impianto fognante.

Come accennato in precedenza, la rete fognaria delle singole unità abitative è stata messa a norma con le normative vigenti, installando fosse imhoff (adeguatamente dimensionate) e pozzetti degrassatori. E' stata inoltre eseguita la separazione delle acque nere dalle acque bianche fino al limite del lotto e realizzato il nuovo allaccio sulla fognatura pubblica sita lungo via Lago Maggiore.

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
Piano primo appartamento	101,60	x	100 %	=	101,60
Terrazzo appartamento piano primo (quota fino a 25mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazzo appartamento piano primo (quota eccedente i 25 mq)	22,70	x	10 %	=	2,27
Soffitta piano sottotetto (non comunicante con l'unità immobiliare) - Superficie con altezza > 150cm	20,45	x	25 %	=	5,11
Totale:	169,75				116,48

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) per le abitazioni di tipo economico, riporta un valore minimo di €/mq. 1.200,00 e massimo di €/mq. 1.600,00. Si assume quindi come valore €/mq. 1.400,00 che risulta essere la media dei due valori. Per riportare l'immobile in uno stato conservativo " normale ", cui fanno riferimento i comuni valori di mercato, occorre tenere conto dei lavori di ordinaria manutenzione di cui l'unità immobiliare necessita e viene quindi applicato, al valore di cui sopra, un ulteriore coefficiente di riduzione per interventi di manutenzione ordinaria pari al 5%.

Peranto il valore di stima risulterà essere:

€/mq. 1.400,00 x 95 % = €/mq. 1.330,00 €/mq

Le quotazioni, espresse in €/mq., si riferiscono alle superfici convenzionali, che tengono conto dei muri perimetrali e metà dei muri di confine, mentre la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie, secondo i criteri stabiliti dal D.P.R.138/98 allegato C.

Le superfici sono poi state virtualmente corrette applicando i relativi coefficienti desunti dal D.P.R. 138/98 allegato C.

I coefficienti correttivi presi in esame sono quelli per le pertinenze:

- Terrazzi: 30 % fino a 25mq, 10 % quota eccedente i 25 mq;
- Soffitta al piano sottotetto non comunicante con l'appartamento: 25%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,48 x 1.330,00 = **154.921,73**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 154.921,73**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 154.921,73**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO (PU), conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di FANO, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

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	116,48	0,00	154.921,73	154.921,73
				154.921,73 €	154.921,73 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 150.421,73**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 150.421,73**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FANO VIA LAGO MAGGIORE 58, frazione PONTE SASSO, della superficie commerciale di **114,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Oggetto della stima è un appartamento collocato al piano primo di un fabbricato residenziale. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra e un piano interrato dove sono presenti complessivamente tre unità immobiliari poste al piano terra e al piano primo e da alcuni locali accessori, sito in Fano (PU), loc. Ponte Sasso, via Lago Maggiore nr.58.

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da:

- piano primo, dove sono presenti ampio soggiorno, cucina con al suo interno un camino a legna, 2 camere da letto, disimpegno, un bagno e un ripostiglio, oltre ad un terrazzo (privo di massetto, di pavimento e di parapetto) al quale si accede dalla cucina;

- piano sottotetto ad uso soffitta privo di pavimentazione;

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare manifesta il fatto che non sono mai stati effettuati interventi di manutenzione dall'epoca della sua costruzione e pertanto appare nell'insieme piuttosto mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e sottotetto, ha un'altezza interna di 2.70 al piano primo, variabile al sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 30 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGO MAGGIORE, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 145.332,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 145.332,80
Data della valutazione:	08/12/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/07/2011 a firma di Notar Cecchetelli Alessandro ai nn. 76701/17423 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 750.000.

Importo capitale: 500.000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/04/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. 813 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento n.813 del 09/04/2018

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**

Ulteriori avvertenze:

Non è presente un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione, con atto stipulato il 22/12/2017 a firma di Notar De Martino Alfredo ai nn. 14777/10799 di repertorio, trascritto il 16/01/2018 ai nn. 347/248, in forza di atto di trasformazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 07/04/1977).

Ferdinando Renato nato a Spinetoli (AP) il 27/04/1910 risulta essere il proprietario originale

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita (dal 07/04/1977 fino al 29/11/1999), con atto stipulato il 07/04/1997 a firma di Notar Leandro Benini ai nn. 83643 di repertorio, trascritto il 29/04/1977 ai nn. 2768/2005, in forza di atto di vendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto trasferimento immobili del Tribunale di Pesaro (dal 29/11/1999 fino al 22/12/2017), con atto stipulato il 29/11/1999 a firma di Decreto trasferimento immobili del Tribunale di Pesaro ai nn. 1088 di repertorio, trascritto il 21/12/1999 ai nn. 14261/8134, in forza di Decreto trasferimento immobili del Tribunale di Pesaro. Sucessivo Atto di ricognizione catastale in notar Cecchetelli Alessandro del 21/10/2005 rep.n. 69443 trascritto il 27/10/2005 ai nn. 17415/8634

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **1351**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione casa di civile abitazione, presentata il 21/04/1983 con il n. 5571 di protocollo, rilasciata il 14/04/1979 con il n. 1351 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Condono Edilizio L.47/85 N. **2881/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da agricola ad abitativa con aumento di unità immobiliari da un appartamento a tre unità immobiliari;costruzione piano interrato ad uso cantina;costruzione in ampliamento di porzione di fabbricato attualmente al grezzo, presentata il 27/03/1986 con il n. 2881 di protocollo, rilasciata il 20/02/1992 con il n. 2881 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

SCIA N. **466** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 16/05/2016 con il n. 466 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Variante S.C.I.A. n.282 del 24/03/2017

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano particolareggiato adottato, in forza di delibera n°32 del 06/02/2013, l'immobile ricade in zona B5.1 - Nucleo NEU_21 - Lotto L_01 - Residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti - . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 35 - B5.1 - Zone residenziali di completamento ricomprendenti i nuclei extraurbani esistenti. 1. Le zone B5.1 sono le zone di completamento ricomprendenti i nuclei extraurbani esistenti. 2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso Piano di attuazione, obbligatorio per comparti omogenei con superficie superiore a 2 ha. 3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati. UF = 0,60 mq/mq Utilizzazione fondiaria HMAX = 8,50 ml Altezza massima degli edifici IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità Gli indici si applicano ai soli lotti già edificati, intendendosi che in tali zone non sono ammesse nuove costruzioni ma solo ristrutturazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzione 4. Nei lotti già edificati la SUL eventualmente aggiunta su ciascun lotto a quelle esistenti, in aderenza all'edificio principale, non può eccedere in nessun caso i 120 mq, fermo restando il rispetto dell'indice. E' ammesso l'accorpamento dei volumi esistenti legittimamente assentiti, pertinenziali all'edificio principale, finalizzati alla riqualificazione del contesto interessato. 4. bis (soppresso) 5. Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a standard pubblici e al fine di rendere adeguate le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, la Superficie utile calpestabile degli alloggi non dovrà essere inferiore ai 54 mq. 6. Sono esclusi dagli interventi i lotti che hanno già usufruito dell'ampliamento dopo il 1979 (adozione PRG Salvia) e hanno raggiunto il limite di 120 mq di SUL ammissibile. 7. Nella formazione dei lotti non si tiene conto dei frazionamenti conclusi da meno di dieci anni dalla data di adozione del PRG vigente (D.C.C. n° 337 del 19/12/2006). 8. La progettazione degli ampliamenti degli edifici che hanno conservato l'originaria tipologia della

casa colonica dovrà avvenire conformemente alla tipologia edilizia presente rispettando i valori conservati. 9. Ai sensi di quanto previsto dall'art.12 comma 2 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii., il permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso e nel rispetto delle altre normative di settore vigenti. 10. Per le aree ricomprese all'interno dei comparti ST2_E08, ST5_E10, ST5_E15, ST5_E21, ST5_E27, ST5_E29 e ST5_E31 gli interventi sono disciplinati dalla relativa scheda tecnica. 11. Per i lotti individuati dal PIANO PARTICOLAREGGIATO approvato con D.C.C. n.32 del 06/02/2013, oltre a quanto previsto dai commi precedenti valgono le seguenti prescrizioni: a) dovranno osservarsi gli allineamenti ai fili fissi indicati nelle tavole; b) (soppresso) c) nei casi di edifici che insistono su più lotti dovrà comunque essere presentata idonea documentazione attestante che il frazionamento è avvenuto da non meno di dieci anni dalla data di adozione del PRG vigente (D.C.C. n° 337 del 19/12/2006), fermo restando che non potranno essere individuati nuovi lotti. d) Coloro i quali beneficeranno della presente normativa che permette l'ampliamento dei fabbricati, non potranno alienare le superfici aggiunte nei cinque anni successivi alla data di ultimazione dei lavori. 12. Ad ogni unità abitativa, in aggiunta ai parcheggi di cui alla legge 122/89, dovrà essere previsto un parcheggio privato ad uso pubblico, pari ad almeno due posti auto ad alloggio, da individuare esternamente alla recinzione dei lotti individuati che dovrà avere pavimentazione permeabile e un idonea alberatura ombreggiante. Dallo stralcio di P.R.G. nel lotto insiste un Vincolo Speciale ossia una fascia di rispetto dell'autostrada, e una fascia dove sono previste opere compensative.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto allo stato dei luoghi nelle piantine allegate al condono non sono riportate in maniera esatta le posizioni delle finestre ma visto che le foto allegate alla pratica di condono rispecchiano lo stato dei luoghi si tratta di un mero errore di disegno quindi i prospetti risultano conformi, mentre non risulta conforme la dimensione e la posizione di alcune porte interne. (normativa di riferimento: D.P.R. 06.06.2001 nr. 380 e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. in sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le piantine catastali riportano alcune inesattezze rispetto allo stato dei luoghi per quanto riguarda la posizione di alcune finestre e dimensione e posizione di alcune porte interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di pratica di variazione catastale (DOCFA) per rendere conformi le piantine catastali allo stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di variazione catastale (DOCFA): €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In primis si specifica che non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici installati. Questo consulente, in seguito alle verifiche effettuate, può affermare che l'impianto elettrico, che non risulta funzionante e nel quale erano in corso lavori di rinnovamento dello stesso, è stato eseguito negli anni antecedenti il 2008 e pertanto non risulta conforme alla esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. del 22.01.2008 nr. 37; andrà quindi effettuata, da parte dell'acquirente, un'accurata verifica per poi improntare gli eventuali lavori di adeguamento che, per quanto si è potuto osservare, saranno di minima entità. (normativa di riferimento: D.M. del 22.01.2008 nr. 37)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di adeguamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento impianto elettrico alle norme vigenti: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg.

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che prima del pignoramento dei beni erano in corso lavorazioni di adeguamento dell'impianto elettrico poi interrotte. Il contatore dell'energia elettrica non è presente.

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: In primis si specifica che non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici installati. Questo consulente, in seguito alle verifiche effettuate, può affermare che l'impianto termico (composto da radiatori in alluminio) e di adduzione gas risulta essere non funzionante. Andrà quindi effettuata, da parte dell'acquirente, un'accurata verifica per poi improntare gli eventuali lavori di adeguamento che, per quanto si è potuto osservare, saranno di media entità. (normativa di riferimento: D.M. del 22.01.2008 nr. 37.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di adeguamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento impianto termico idrico-sanitario e del gas: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg.

Non è presente il contatore del gas ma solo la predisposizione.

BENI IN FANO VIA LAGO MAGGIORE 58, FRAZIONE PONTE SASSO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FANO VIA LAGO MAGGIORE 58, frazione PONTE SASSO, della superficie commerciale di **114,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della stima è un appartamento collocato al piano primo di un fabbricato residenziale. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra e un piano interrato dove sono presenti complessivamente tre unità immobiliari poste al piano terra e al piano primo e da alcuni locali accessori, sito in Fano (PU), loc. Ponte Sasso, via Lago Maggiore nr.58.

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da:

- piano primo, dove sono presenti ampio soggiorno, cucina con al suo interno un camino a legna, 2 camere da letto, disimpegno, un bagno e un ripostiglio, oltre ad un terrazzo (privo di massetto, di pavimento e di parapetto) al quale si accede dalla cucina;
- piano sottotetto ad uso soffitta privo di pavimentazione;

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare manifesta il fatto che non sono mai stati effettuati interventi di manutenzione dall'epoca della sua costruzione e pertanto appare nell'insieme piuttosto mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e sottotetto, ha un'altezza interna di 2.70 al piano primo, variabile al sottotetto. Identificazione catastale:







- foglio 122 particella 30 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGO MAGGIORE, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FANO-PESARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: ASSENTI, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: FANO:ANTICA CITTA' di costruzione romana.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata all'interno di un fabbricato residenziale, quest'ultimo composto da un piano terra, un piano primo un piano sottotetto oltre ad un piano interrato. Il fabbricato nell'anno 2016 è stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria (S.C.I.A. n.466 del 16/05/2016) finalizzate al ripristino delle finiture esterne e alla riqualificazione degli spazi e delle superfici esterne e la messa a norma dell'impianto di smaltimento delle acque reflue ai sensi delle vigenti leggi e la realizzazione dell'allaccio alla rete fognaria su via Lago Maggiore. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono stati completati in quanto è subentrato il pignoramento di parte degli immobili.

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da:

- piano primo, avente una superficie utile lorda pari a mq.99,46 ed altezza netta interna di ml. 2,70

dove sono presenti ampio soggiorno, cucina con al suo interno un camino a legna, 2 camere da letto, disimpegno, un bagno e un ripostiglio, oltre ad un terrazzo (privo di massetto, di pavimento e di parapetto) di mq.47.00 al quale si accede dalla cucina;

- piano sottotetto ad uso soffitta privo di pavimentazione, avente una superficie utile lorda complessiva pari a circa mq.99,46 ed altezza netta interna variabile da 0.10m all'imposta a 1.90m al colmo (la superficie commerciale utilizzata ai fini della perizia risulta essere pari a 20,00 mq corrispondente alla porzione di piano avente altezza maggiore di 1,50m).

Il piano primo e il piano sottotetto non hanno un collegamento diretto ma a quest'ultimo ci si accede tramite il corpo scala condominiale.

L'unità immobiliare al piano primo e sottotetto confina con un'altra unità immobiliare anche quest'ultima oggetto di pignoramento, mentre esternamente è presente un ampio scoperto comune non censibile (sub.19 non oggetto di perizia), un magazzino bene comune censibile (sub.10 non oggetto di perizia) e un ingresso carrabile e spazio di manovra comune non censibile (sub.17 non oggetto di perizia).

Struttura portante del fabbricato.

La struttura portante dell'edificio risulta essere quella originaria, e da un rilievo visivo sembra essere composta da travi e pilastri in c.a. con solai in latero-cemento il tutto in buono stato di conservazione.

Elementi di finitura esterni del fabbricato.

Lo stato di conservazione e la manutenzione generale degli elementi di finitura esterni del fabbricato (facciate, copertura, grondaie, pluviali, scuroni, etc.) è in buono stato di conservazione. Le facciate risultano essere in muratura intonacate e tinteggiate.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre e/o porte finestre in legno, con vetro doppio; i sistemi di oscuramento sono costituiti da scuroni in legno.

Le pavimentazioni dello scoperto risultano essere sterrate.

Elementi di finitura interni dell'unità immobiliare.

Tutte le pavimentazioni interne sono in marmo. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica, i battiscopa sono in legno. Le porte interne sono in legno color chiaro. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colore a tempera bianco.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta essere mediocre, al piano primo sono presenti esfoliazioni della pittura sia sui soffitti che sulle pareti, in alcune parti delle pareti e del soffitto sono presenti degli aloni, il terrazzo della cucina risulta essere privo di massetto, di pavimentazione e di parapetto mentre gli infissi interni ed esterni hanno bisogno di una revisione.

Per quanto riguarda il piano sottotetto quest'ultimo risulta essere privo di pavimentazione

Impianto elettrico.

L'impianto elettrico risulta non funzionante. Durante il sopralluogo si è potuto constatare che prima del pignoramento dei beni erano in corso lavorazioni di adeguamento dell'impianto elettrico, infatti nell'ingresso la scatola di derivazione risulta aperta con i cavi scoperti, idem per il contatore interno all'unità inoltre risultano mancanti alcune placche delle prese elettriche. Non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici installati.

Questo consulente, in seguito alle verifiche effettuate, può affermare che l'impianto elettrico, è stato eseguito prima del 2008 e pertanto non risulta conforme alla esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. del 22.01.2008 nr. 37; andrà quindi effettuata, da parte dell'acquirente, un'accurata verifica per poi improntare gli eventuali lavori di adeguamento che, per quanto si è potuto osservare, saranno di minima entità.

Nel box contatori situato all'ingresso dello stabile non risulta esserci il contatore dell'energia elettrica ma solo la predisposizione.

Impianto termico ed adduzione gas.

Impianto termico ed adduzione gas non risulta funzionante. L'area era servita da GPL con impianto interrato, si è provveduto poi alla realizzazione dei nuovi allacci del gas. I contatori del gas delle unità

immobiliari non risultano presenti. Si specifica che non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici installati. Questo consulente, in seguito alle verifiche effettuate, può affermare che l'impianto termico (composto da radiatori in alluminio) e di adduzione gas risulta essere non funzionante. Non è presente la caldaia del gas.

Andrà quindi effettuata, da parte dell'acquirente, un'accurata verifica per poi improntare gli eventuali lavori di adeguamento che, per quanto si è potuto osservare, saranno di media entità.

Impianto idrico sanitario.

Per quanto riguarda l'impianto idrico a detta del debitore sono stati realizzati i nuovi alloggiamenti per i contatori delle singole unità immobiliari. La procedura di pignoramento dei beni è intervenuta mentre si stava risolvendo un problema burocratico con Aset per lo spostamento delle utenze dal vecchio alloggiamento (situato in prossimità del lotto lato mare su via La [redacted] o, situato all'ingresso dell'immobile. L'attuale contatore dell'acqua è intestato a [redacted]

In primis si specifica che non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici installati. Questo consulente, in seguito alle verifiche effettuate, può affermare che l'impianto idrico sanitario, è stato eseguito prima del 2008 e pertanto non risulta conforme alla esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. del 22.01.2008 nr. 37; andrà quindi effettuata, da parte dell'acquirente, un'accurata verifica per poi improntare gli eventuali lavori di adeguamento che, per quanto si è potuto osservare, saranno di media entità.

Impianto fognante.

Come accennato in precedenza, la rete fognaria delle singole unità abitative è stata messa a norma con le normative vigenti, installando fosse imhoff (adeguatamente dimensionate) e pozzetti degrassatori. E' stata inoltre eseguita la separazione delle acque nere dalle acque bianche fino al limite del lotto e realizzato il nuovo allaccio sulla fognatura pubblica sita lungo via Lago Maggiore.

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
Piano primo appartamento	99,46	x	100 %	=	99,46
Terrazzo appartamento piano primo (quota fino a 25 mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazzo appartamento piano primo (quota eccedente i 25 mq)	22,00	x	10 %	=	2,20
Soffitta piano sottotetto (non comunicante con l'unità immobiliare) - superficie con altezza > 150 cm	20,00	x	25 %	=	5,00
Totale:	166,46				114,16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) per le abitazioni di tipo economico, riporta un valore minimo di €mq. 1.200,00 e massimo di €mq. 1.600,00. Si assume quindi come valore €mq. 1.400,00 che risulta essere la media dei due valori. Per riportare l'immobile in uno stato conservativo " normale ", cui fanno riferimento i comuni valori di mercato, occorre tenere conto dei lavori di ordinaria manutenzione di cui l'unità immobiliare necessita e viene quindi applicato, al valore di cui sopra, un ulteriore coefficiente di riduzione per interventi di manutenzione ordinaria pari al 5%.

Peranto il valore di stima risulterà essere:

€mq. 1.400,00 x 95 % = €mq. 1.330,00 €mq

Le quotazioni, espresse in €mq., si riferiscono alle superfici convenzionali, che tengono conto dei muri perimetrali e metà dei muri di confine, mentre la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie, secondo i criteri stabiliti dal D.P.R.138/98 allegato C.

Le superfici sono poi state virtualmente corrette applicando i relativi coefficienti desunti dal D.P.R. 138/98 allegato C.

I coefficienti correttivi presi in esame sono quelli per le pertinenze:

- Terrazzi: 30 % fino a 25mq, 10 % quota eccedente i 25 mq;
- Soffitta al piano sottotetto non comunicante con l'appartamento: 25%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,16 x 1.330,00 = **151.832,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 151.832,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 151.832,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di FANO, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

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	114,16	0,00	151.832,80	151.832,80
				151.832,80 €	151.832,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 145.332,80**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 145.332,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a FANO VIA LAGO MAGGIORE 58, frazione PONTE SASSO, della superficie commerciale di **165,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I locali oggetto di perizia sono composti da un locale adibito a magazzino situato al piano interrato (sub. 2), un locale adibito a magazzino situato al piano terra (sub.5) e un lastrico solare (sub.8) copertura del magazzino al piano terra.

Magazzino piano interrato (Sub.2)

Il fabbricato oggetto di perizia è un locale destinato a magazzino situato al piano interrato del fabbricato residenziale.

La superficie commerciale del magazzino è pari a 450 mq con altezza interna pari a circa 2,00m.

Il locale risulta essere allo stato grezzo, privo di finiture, di intonaci, di infissi, di pavimento e di impianto elettrico e meccanico.

Magazzino al piano terra (Sub.5)

Il fabbricato oggetto di perizia è un locale monopiano destinato a magazzino situato al piano terra in adiacenza al fabbricato residenziale principale.

La superficie commerciale del magazzino è pari 167 mq ed è composto da un unico vano con altezza interna pari a 3.85cm.

Il locale risulta essere allo stato grezzo, privo di finiture, di intonaci, di infissi, di pavimento e di impianto elettrico e meccanico.

Lastrico solare al piano primo (Sub.8)

La copertura del locale magazzino (Sub.5) è piana individuata catastalmente come lastrico solare anch'esso di superficie pari a 167mq, anche quest'ultimo risulta privo di massetto, di pavimentazione e di parapetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO/TERRA/PRIMO. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 30 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 150 mq, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGO MAGGIORE N°58, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- foglio 122 particella 30 sub. 8 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA LAGO MAGGIORE N°58, piano: Copertura - lastrico solare, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 22/05/2013 protocollo n. PS0051841 in atti dal 22/05/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.12565.1/2013)
Si tratta di un lastrico solare
- foglio 122 particella 30 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 390 mq, rendita 1.309,22 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGO MAGGIORE 58, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,10 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:	€ 182.412,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 182.412,00
Data della valutazione:	08/12/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/07/2011 a firma di Notar Cecchetelli Alessandro ai nn. 76701/17423 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 750.000.

Importo capitale: 500.000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/04/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. 813 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento n.813 del 09/04/2018

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
Ulteriori avvertenze:	
Non è presente un condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione, con atto stipulato il 22/12/2017 a firma di Notar De Martino Alfredo ai nn. 14777/10799 di repertorio, trascritto il 16/01/2018 ai nn. 347/248, in forza di atto di trasformazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 07/04/1977).

Ferdinando Renato nato a Spinetoli (AP) il 27/04/1910 risulta essere il proprietario originale

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita (dal 07/04/1977 fino al 29/11/1999), con atto stipulato il 07/04/1997 a firma di Notar Leandro Benini ai nn. 83643 di repertorio, trascritto il 29/04/1977 ai nn. 2768/2005, in forza di atto di vendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto trasferimento immobili del Tribunale di Pesaro (dal 29/11/1999 fino al 22/12/2017), con atto stipulato il 29/11/1999 a firma di Decreto trasferimento immobili del Tribunale di Pesaro ai nn. 1088 di repertorio, trascritto il 21/12/1999 ai nn. 14261/8134, in forza di Decreto trasferimento immobili del Tribunale di Pesaro.

Successivo Atto di ricognizione catastale in notar Cecchetelli Alessandro del 21/10/2005 rep.n. 69443 trascritto il 27/10/2005 ai nn. 17415/8634

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **1351**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione casa di civile abitazione, presentata il 21/04/1983 con il n. 5571 di protocollo, rilasciata il 14/04/1979 con il n. 1351 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Condomo Edilizio L.47/85 N. **2881/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da agricola ad abitativa con aumento di unità immobiliari da un appartamento a tre unità immobiliari;costruzione piano interrato ad uso cantina;costruzione in ampliamento di porzione di fabbricato attualmente al grezzo, presentata il 27/03/1986 con il n. 2881 di protocollo, rilasciata il 20/02/1992 con il n. 2881 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano particolareggiato adottato, in forza di delibera n°32 del 06/02/2013, l'immobile ricade in zona B5.1 - Nucleo NEU_21 - Lotto L_01 - Residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti - . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 35 - B5.1 - Zone residenziali di completamento ricomprendenti i nuclei extraurbani esistenti. 1. Le zone B5.1 sono le zone di completamento ricomprendenti i nuclei extraurbani esistenti. 2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso Piano di attuazione, obbligatorio per comparti omogenei con superficie superiore a 2 ha. 3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati. UF = 0,60

mq/mq Utilizzazione fondiaria HMAX = 8,50 ml Altezza massima degli edifici IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità Gli indici si applicano ai soli lotti già edificati, intendendosi che in tali zone non sono ammesse nuove costruzioni ma solo ristrutturazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzione 4. Nei lotti già edificati la SUL eventualmente aggiunta su ciascun lotto a quelle esistenti, in aderenza all'edificio principale, non può eccedere in nessun caso i 120 mq, fermo restando il rispetto dell'indice. E' ammesso l'accorpamento dei volumi esistenti legittimamente assentiti, pertinenziali all'edificio principale, finalizzati alla riqualificazione del contesto interessato. 4. bis (soppresso) 5. Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a standard pubblici e al fine di rendere adeguate le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, la Superficie utile calpestabile degli alloggi non dovrà essere inferiore ai 54 mq. 6. Sono esclusi dagli interventi i lotti che hanno già usufruito dell'ampliamento dopo il 1979 (adozione PRG Salvia) e hanno raggiunto il limite di 120 mq di SUL ammissibile. 7. Nella formazione dei lotti non si tiene conto dei frazionamenti conclusi da meno di dieci anni dalla data di adozione del PRG vigente (D.C.C. n° 337 del 19/12/2006). 8. La progettazione degli ampliamenti degli edifici che hanno conservato l'originaria tipologia della casa colonica dovrà avvenire conformemente alla tipologia edilizia presente rispettando i valori conservati. 9. Ai sensi di quanto previsto dall'art.12 comma 2 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii., il permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso e nel rispetto delle altre normative di settore vigenti. 10. Per le aree ricomprese all'interno dei comparti ST2_E08, ST5_E10, ST5_E15, ST5_E21, ST5_E27, ST5_E29 e ST5_E31 gli interventi sono disciplinati dalla relativa scheda tecnica. 11. Per i lotti individuati dal PIANO PARTICOLAREGGIATO approvato con D.C.C. n.32 del 06/02/2013, oltre a quanto previsto dai commi precedenti valgono le seguenti prescrizioni: a) dovranno osservarsi gli allineamenti ai fili fissi indicati nelle tavole; b) (soppresso) c) nei casi di edifici che insistono su più lotti dovrà comunque essere presentata idonea documentazione attestante che il frazionamento è avvenuto da non meno di dieci anni dalla data di adozione del PRG vigente (D.C.C. n° 337 del 19/12/2006), fermo restando che non potranno essere individuati nuovi lotti. d) Coloro i quali beneficeranno della presente normativa che permette l'ampliamento dei fabbricati, non potranno alienare le superfici aggiunte nei cinque anni successivi alla data di ultimazione dei lavori. 12. Ad ogni unità abitativa, in aggiunta ai parcheggi di cui alla legge 122/89, dovrà essere previsto un parcheggio privato ad uso pubblico, pari ad almeno due posti auto ad alloggio, da individuare esternamente alla recinzione dei lotti individuati che dovrà avere pavimentazione permeabile e un idonea alberatura ombreggiante.. Dallo stralcio di P.R.G. nel lotto insiste un Vincolo Speciale ossia una fascia di rispetto dell'autostrada, e una fascia dove sono previste opere compensative.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il magazzino al piano interrato (Sub.2) presenta una bocca di lupo in una posizione diversa rispetto agli elaborati presenti in comune (normativa di riferimento: D.P.R. 06.06.2001 nr. 380 e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. in sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a Magazzino piano interrato (Sub.2)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il magazzino al piano interrato (Sub.2) presenta una bocca di lupo in una posizione diversa rispetto agli elaborati presenti in comune

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale (DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FANO VIA LAGO MAGGIORE 58, FRAZIONE PONTE SASSO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a FANO VIA LAGO MAGGIORE 58, frazione PONTE SASSO, della superficie commerciale di **165,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I locali oggetto di perizia sono composti da un locale adibito a magazzino situato al piano interrato (sub. 2), un locale adibito a magazzino situato al piano terra (sub.5) e un lastrico solare (sub.8) copertura del magazzino al piano terra.

Magazzino piano interrato (Sub.2)

Il fabbricato oggetto di perizia è un locale destinato a magazzino situato al piano interrato del fabbricato residenziale.

La superficie commerciale del magazzino è pari a 450 mq con altezza interna pari a circa 2,00m.

Il locale risulta essere allo stato grezzo, privo di finiture, di intonaci, di infissi, di pavimento e di impianto elettrico e meccanico.

Magazzino al piano terra (Sub.5)

Il fabbricato oggetto di perizia è un locale monopiano destinato a magazzino situato al piano terra in adiacenza al fabbricato residenziale principale.

La superficie commerciale del magazzino è pari 167 mq ed è composto da un unico vano con altezza interna pari a 3.85cm.

Il locale risulta essere allo stato grezzo, privo di finiture, di intonaci, di infissi, di pavimento e di impianto elettrico e meccanico.

Lastrico solare al piano primo (Sub.8)

La copertura del locale magazzino (Sub.5) è piana individuata catastalmente come lastrico solare anch'esso di superficie pari a 167mq, anche quest'ultimo risulta privo di massetto, di pavimentazione e di parapetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO/TERRA/PRIMO. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 30 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 150 mq,

rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGO MAGGIORE N°58, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

- foglio 122 particella 30 sub. 8 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA LAGO MAGGIORE N°58, piano: Copertura - lastrico solare, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 22/05/2013 protocollo n. PS0051841 in atti dal 22/05/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.12565.1/2013)
Si tratta di un lastrico solare
- foglio 122 particella 30 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 390 mq, rendita 1.309,22 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGO MAGGIORE 58, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FANO - PESARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: ASSENTI, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: FANO:ANTICA CITTA' DI COSTRUZIONE ROMANA.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I locali oggetto di perizia sono composti da un locale adibito a magazzino situato al piano interrato (sub. 2), un locale adibito a magazzino situato al piano terra (sub.5) e un lastrico solare (sub.8) che fa da copertura per il magazzino al piano terra.

Magazzino piano interrato (Sub.2)

Il fabbricato oggetto di perizia è un locale destinato a magazzino situato al piano interrato del fabbricato residenziale.

La superficie commerciale del magazzino è pari a 450 mq con altezza interna pari a circa 2,00m.

La struttura portante verticale è formata da travi, pilastri e pareti contro-terra in cemento armato e solaio in latero-cemento.

Al locale ci si accede sia dall'esterno che dall'interno tramite il vano scala condominiale.

Il locale risulta essere allo stato grezzo, privo di finiture, di intonaci, di infissi, di pavimento e di impianto elettrico e meccanico.

Magazzino al piano terra (Sub.5)

Il fabbricato oggetto di perizia è un locale monopiano destinato a magazzino situato al piano terra in adiacenza al fabbricato residenziale principale.

La superficie commerciale del magazzino è pari 167 mq ed è composto da un unico vano con altezza interna pari a 3.85cm.

La struttura portante verticale è formata da travi e pilastri in cemento armato e solaio prefabbricato mentre le tamponature sono in laterizio forato.

Il locale risulta essere allo stato grezzo, privo di finiture, di intonaci, di infissi, di pavimento e di impianto elettrico e meccanico.

Al suo interno è presente del materiale edile.

Lastrico solare al piano primo (Sub.8)

La copertura del locale magazzino (Sub.5) è piana individuata catastalmente come lastrico solare anch'esso di superficie pari a 167mq, anche quest'ultimo risulta privo di massetto, di pavimentazione e di parapetto.

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
Magazzino terra (sub.5)	167,00	x	25 %	=	41,75
Lastrico solare fino a 25 mq (sub.8)	25,00	x	15 %	=	3,75
Lastrico solare quota eccedente (sub.8)	142,00	x	5 %	=	7,10
Magazzino piano interrato (sub.2)	450,00	x	25 %	=	112,50
Totale:	784,00				165,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) per le abitazioni di tipo economico, riporta un valore minimo di €mq. 1.200,00 e massimo di €mq. 1.600,00. Si assume quindi come valore €mq. 1.400,00 che risulta essere la media dei due valori. Gli immobili sono allo stato grezzo cioè privi di finiture, quindi allo stato attuale risultano completati all'80%, viene quindi applicato, al valore di cui sopra, un ulteriore coefficiente di riduzione pari al 20%.

Peranto il valore di stima risulterà essere:

€mq. 1.400,00 x 0.80 % = €mq. 1.120,00 €mq

Le quotazioni, espresse in €mq., si riferiscono alle superfici convenzionali, che tengono conto dei muri perimetrali e metà dei muri di confine, mentre la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie, secondo i criteri stabiliti dal D.P.R.138/98 allegato C.

Le superfici sono poi state virtualmente corrette applicando i relativi coefficienti desunti dal D.P.R. 138/98 allegato C.

I coefficienti correttivi presi in esame sono quelli per le pertinenze:

- Magazzini non comunicanti con vani principali: 25 %

- Terrazzi/lastrico solare non comunicanti con vani principali : 15% fino a 25mq, 5% quota eccedente;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,10 x 1.120,00 = **184.912,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 184.912,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 184.912,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO (PU), conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di FANO, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

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	cantina	165,10	0,00	184.912,00	184.912,00
				184.912,00 €	184.912,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 182.412,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 182.412,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2018

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a FANO VIA LAGO MAGGIORE 58, frazione PONTE SASSO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di perizia è un locale monopiano destinato a garage situato al piano terra nello scoperto comune del fabbricato principale. L'edificio risulta essere in cattivo stato di conservazione e staticamente inagibile. La superficie commerciale del garage è pari a 65 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 30 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 182,05 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGO MAGGIORE n.58, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.350,00
Data della valutazione:	08/12/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/07/2011 a firma di Notar Cecchetelli Alessandro ai nn. 76701/17423 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 750.000.

Importo capitale: 500.000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/04/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. 813 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento n.813 del 09/04/2018

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 trasformazione, con atto stipulato il 22/12/2017 a firma di Notar De Martino Alfredo ai nn. 14777/10799 di repertorio, trascritto il 16/01/2018 ai nn. 347/248, in forza di atto di trasformazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 07/04/1977).

Ferdinando Renato nato a Spinetoli (AP) il 27/04/1910 risulta essere il proprietario originale

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita (dal 07/04/1977 fino al 29/11/1999), con atto stipulato il 07/04/1997 a firma di Notar Leandro Benini ai nn. 83643 di repertorio, trascritto il 29/04/1977 ai nn. 2768/2005, in forza di atto di vendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto trasferimento immobili del Tribunale di Pesaro (dal 29/11/1999 fino al 22/12/2017), con atto stipulato il 29/11/1999 a firma di Decreto trasferimento immobili del Tribunale di Pesaro ai nn. 1088 di repertorio, trascritto il 21/12/1999 ai nn. 14261/8134, in forza di Decreto trasferimento immobili del Tribunale di Pesaro.

Sucessivo Atto di ricognizione catastale in notar Cecchetelli Alessandro del 21/10/2005 rep.n. 69443 trascritto il 27/10/2005 ai nn. 17415/8634

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il corpo accessorio oggetto di perizia è stato costruito in data antecedente al 1967 quindi non è stata possibile reperire alcuna documentazione in comune

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano particolareggiato adottato, in forza di delibera n°32 del 06/02/2013, l'immobile ricade in zona B5.1 - Nucleo NEU_21 - Lotto L_01 - Residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti - . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 35 - B5.1 - Zone residenziali di completamento ricomprendenti i nuclei extraurbani esistenti. 1. Le zone B5.1 sono le zone di completamento ricomprendenti i nuclei extraurbani esistenti. 2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso Piano di attuazione, obbligatorio per comparti omogenei con superficie superiore a 2 ha. 3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati. UF = 0,60 mq/mq Utilizzazione fondiaria HMAX = 8,50 ml Altezza massima degli edifici IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità Gli indici si applicano ai soli lotti già edificati, intendendosi che in tali zone non sono ammesse nuove costruzioni ma solo ristrutturazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzione 4. Nei lotti già edificati la SUL eventualmente aggiunta su ciascun lotto a quelle esistenti, in aderenza all'edificio principale, non può eccedere in nessun caso i 120 mq, fermo restando il rispetto dell'indice. E' ammesso l'accorpamento dei volumi esistenti legittimamente assentiti, pertinenti all'edificio principale, finalizzati alla riqualificazione del contesto interessato. 4. bis (soppresso) 5. Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a standard pubblici e al fine di rendere adeguate le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, la Superficie utile calpestabile degli alloggi non dovrà essere inferiore ai 54 mq. 6. Sono esclusi dagli interventi i lotti che hanno già usufruito dell'ampliamento dopo il 1979 (adozione PRG Salvia) e hanno raggiunto il limite di 120 mq di SUL ammissibile. 7. Nella formazione dei lotti non si tiene conto dei frazionamenti conclusi da meno di dieci anni dalla data di adozione del PRG vigente (D.C.C. n° 337 del 19/12/2006). 8. La progettazione degli ampliamenti degli edifici che hanno conservato l'originaria tipologia della casa colonica dovrà avvenire conformemente alla tipologia edilizia presente rispettando i valori conservati. 9. Ai sensi di quanto previsto dall'art.12 comma 2 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii., il permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso e nel rispetto delle altre normative di settore vigenti. 10. Per le aree ricomprese all'interno dei comparti ST2_E08, ST5_E10, ST5_E15, ST5_E21, ST5_E27, ST5_E29 e ST5_E31 gli interventi sono disciplinati dalla relativa scheda tecnica. 11. Per i lotti individuati dal PIANO PARTICOLAREGGIATO approvato con D.C.C. n.32 del 06/02/2013 , oltre a quanto previsto dai commi precedenti valgono le seguenti prescrizioni: a) dovranno osservarsi gli allineamenti ai fili fissi indicati nelle tavole; b) (soppresso) c) nei casi di edifici che insistono su più lotti dovrà comunque essere presentata idonea documentazione attestante che il frazionamento è avvenuto da non meno di dieci anni dalla data di adozione del PRG vigente (D.C.C. n° 337 del 19/12/2006), fermo restando che non potranno essere individuati nuovi lotti. d) Coloro i quali beneficeranno della presente normativa che permette l'ampliamento dei fabbricati, non potranno alienare le superfici aggiunte nei cinque anni successivi alla data di ultimazione dei lavori. 12. Ad ogni unità abitativa, in aggiunta ai parcheggi di cui alla legge 122/89, dovrà essere previsto un parcheggio privato ad uso pubblico, pari ad almeno due posti auto ad alloggio, da individuare esternamente alla recinzione dei lotti individuati che dovrà avere pavimentazione permeabile e un idonea alberatura ombreggiante.. Dallo stralcio di P.R.G. nel lotto insiste un Vincolo Speciale ossia una fascia di rispetto dell'autostrada, e una fascia dove sono previste opere compensative.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile risulta non conforme sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista catastale in quanto i prospetti e la suddivisione interna risulta difforme rispetto alla piantina catastale. Non viene comunque calcolato l'onere per sanare l'immobile in quanto esso risulta completamente inagibile con pareti lesionate e tetto crollato, quindi il valore che si darà all'immobile sarà il valore di trasformazione dello stesso.

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 FANO VIA LAGO MAGGIORE 58, FRAZIONE PONTE SASSO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a FANO VIA LAGO MAGGIORE 58, frazione PONTE SASSO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di perizia è un locale monopiano destinato a garage situato al piano terra nello scoperto comune del fabbricato principale. L'edificio risulta essere in cattivo stato di conservazione e staticamente inagibile. La superficie commerciale del garage è pari a 65 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 30 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 182,05 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGO MAGGIORE n.58, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FANO-PESARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: ASSENTI, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: FANO:ANTICA CITTA' DI COSTRUZIONE ROMANA.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	pessimo	

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato oggetto di perizia è un locale monopiano destinato a garage situato al piano terra nello scoperto comune del fabbricato principale.

L'edificio risulta essere in cattivo stato di conservazione, la struttura portante in muratura risulta gravemente danneggiata con lesioni passanti diffuse mentre la copertura risulta crollata, sia all'interno che all'esterno del fabbricato è presente una fitta vegetazione L'edificio è staticamente inagibile.

La superficie commerciale del garage è pari a 65 mq, (ricavata dagli elaborati di progetto in quanto non è stato possibile per motivi di sicurezza avvicinarsi alla struttura).

Il locale è privo di impianti.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile risulta in pessimo stato di conservazione e staticamente inagibile vista la presenza di lesioni importanti nella muratura portante e visto il crollo della copertura, quindi considerato che il valore allo stato attuale risulta minimo o nullo per la valutazione dell'immobile si considererà il valore di trasformazione dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene ottenuto con la trasformazione e il costo della trasformazione.

Per le attuali condizioni dell'immobile e di sicurezza non è stato possibile fare un rilievo geometrico dello stesso, quindi la superficie commerciale è stata ricavata dalla superficie catastale aumentata delle murature perimetrali.

Valore di trasformazione:

Superficie commerciale immobile 65mq.

Costo della demolizione (60 euro/mq) = 65 x 60 = 3.900 euro

Costo ricostruzione (400 euro/mq) = 65 x 400 = 26.000 euro

Oneri accessori = 2.000 euro

Spese tecniche = 3.000 euro

Valore immobile nuovo = 1.700 euro/mq x 65mq x 0.50 (coeff. riduttivo d.p.r. 138/1998) = 55.250 euro

Valore di trasformazione = 55.250 - (3.900 + 26.000 + 2.000 + 3.000) = 16.775 euro = 20.350,00 euro (arrotondato)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.350,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di FANO, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

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	box doppio	0,00	0,00	20.350,00	20.350,00
				20.350,00 €	20.350,00 €

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: **€ 20.350,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 20.350,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2018

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A PRATO ARBORATO a FANO VIA LAGO MAGGIORE 58, frazione PONTE SASSO, della superficie commerciale di **2.209,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della perizia sono due appezzamenti di terreno entrambi distinti al catasto come prato arborato, rispettivamente di 2160 mq e di 49mq che confinano da un lato con via Lago Maggiore e negli altri lati con altre proprietà.

Nel PRG del comune di Fano i due appezzamenti di terreno ricadono in zona B5.1 ma nella loro valutazione commerciale non vengono considerati come terreni edificabili in quanto le Norme Tecniche di Attuazione approvate con delibera consiliare n.32 del 06/02/2013 dal comune di Fano, in questi lotti già edificati non sono ammesse nuove costruzioni ma solo ristrutturazioni, ampliamenti di massimo 120 mq in aderenza all'edificio principale e demolizioni con ricostruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 871 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR, superficie 2160, reddito agrario 2,23 € reddito dominicale 5,02 € indirizzo catastale: VIA LAGO MAGGIORE , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 24/12/2003 PROTOCOLLO N.PS0087068 IN ATTI DAL 24/12/2003 8N.16970.1/2003)
- foglio 122 particella 872 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR, superficie 49, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,11 € indirizzo catastale: VIA LAGO MAGGIORE , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 24/12/2003 PROTOCOLLO N. PS0087068 IN ATTI DAL 24/12/2003 (n.16970.1/2003)

Presenta una forma RETTANGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTEIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.209,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.241,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.241,28
Data della valutazione:	08/12/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/07/2011 a firma di Notar Cecchetelli Alessandro ai nn. 76701/17423 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 750.000.

Importo capitale: 500.000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/04/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. 813 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento n.813 del 09/04/2018

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 trasformazione, con atto stipulato il 22/12/2017 a firma di Notar De Martino Alfredo ai nn. 14777/10799 di repertorio, trascritto il 16/01/2018 ai nn. 347/248, in forza di atto di trasformazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 07/04/1977).

Ferdinando Renato nato a Spinetoli (AP) il 27/04/1910 risulta essere il proprietario originale

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita (dal 07/04/1977 fino al 29/11/1999), con atto stipulato il 07/04/1997 a firma di Notar Leandro Benini ai nn. 83643 di repertorio,

trascritto il 29/04/1977 ai nn. 2768/2005, in forza di atto di vendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto trasferimento immobili del Tribunale di Pesaro (dal 29/11/1999 fino al 22/12/2017), con atto stipulato il 29/11/1999 a firma di Decreto trasferimento immobili del Tribunale di Pesaro ai nn. 1088 di repertorio, trascritto il 21/12/1999 ai nn. 14261/8134, in forza di Decreto trasferimento immobili del Tribunale di Pesaro. Sucessivo Atto di ricognizione catastale in notar Cecchetelli Alessandro del 21/10/2005 rep.n. 69443 trascritto il 27/10/2005 ai nn. 17415/8634

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel PRG del comune di Fano i due appezzamenti di terreno ricadono nel lotto in zona B5.1 ma nella loro valutazione commerciale non vengono considerati come terreni edificabili in quanto le Norme Tecniche di Attuazione approvate con delibera consiliare n.32 del 06/02/2013 dal comune di Fano, in questi lotti già edificati non sono ammesse nuove costruzioni ma solo ristrutturazioni, ampliamenti di massimo 120 mq in aderenza all'edificio principale e demolizioni con ricostruzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano particolareggiato adottato, in forza di delibera n°32 del 06/02/2013, l'immobile ricade in zona B5.1 - Nucleo NEU_21 - Lotto L_01 - Residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti - . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 35 - B5.1 - Zone residenziali di completamento ricomprendenti i nuclei extraurbani esistenti. 1. Le zone B5.1 sono le zone di completamento ricomprendenti i nuclei extraurbani esistenti. 2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso Piano di attuazione, obbligatorio per comparti omogenei con superficie superiore a 2 ha. 3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati. UF = 0,60 mq/mq Utilizzazione fondiaria HMAX = 8,50 ml Altezza massima degli edifici IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità Gli indici si applicano ai soli lotti già edificati, intendendosi che in tali zone non sono ammesse nuove costruzioni ma solo ristrutturazioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzione 4. Nei lotti già edificati la SUL eventualmente aggiunta su ciascun lotto a quelle esistenti, in aderenza all'edificio principale, non può eccedere in nessun caso i 120 mq, fermo restando il rispetto dell'indice. E' ammesso l'accorpamento dei volumi esistenti legittimamente assentiti, pertinenti all'edificio principale, finalizzati alla riqualificazione del contesto interessato. 4. bis (soppresso) 5. Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a standard pubblici e al fine di rendere adeguate le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, la Superficie utile calpestabile degli alloggi non dovrà essere inferiore ai 54 mq. 6. Sono esclusi dagli interventi i lotti che hanno già usufruito dell'ampliamento dopo il 1979 (adozione PRG Salvia) e hanno raggiunto il limite di 120 mq di SUL ammissibile. 7. Nella formazione dei lotti non si tiene conto dei frazionamenti conclusi da meno di dieci anni dalla data di adozione del PRG vigente (D.C.C. n° 337 del 19/12/2006). 8. La progettazione degli ampliamenti degli edifici che hanno conservato l'originaria tipologia della casa colonica dovrà avvenire conformemente alla tipologia edilizia presente rispettando i valori conservati. 9. Ai sensi di quanto previsto dall'art.12 comma 2 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii., il permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso e nel rispetto delle altre normative di settore vigenti. 10. Per le aree ricomprese all'interno dei comparti ST2_E08, ST5_E10, ST5_E15, ST5_E21, ST5_E27, ST5_E29 e ST5_E31 gli interventi sono disciplinati dalla relativa scheda tecnica. 11. Per i lotti individuati dal PIANO PARTICOLAREGGIATO approvato con D.C.C. n.32 del 06/02/2013, oltre a quanto previsto dai commi precedenti valgono le seguenti prescrizioni: a) dovranno osservarsi gli

allineamenti ai fili fissi indicati nelle tavole; b) (soppresso) c) nei casi di edifici che insistono su più lotti dovrà comunque essere presentata idonea documentazione attestante che il frazionamento è avvenuto da non meno di dieci anni dalla data di adozione del PRG vigente (D.C.C. n° 337 del 19/12/2006), fermo restando che non potranno essere individuati nuovi lotti. d) Coloro i quali beneficeranno della presente normativa che permette l'ampliamento dei fabbricati, non potranno alienare le superfici aggiunte nei cinque anni successivi alla data di ultimazione dei lavori. 12. Ad ogni unità abitativa, in aggiunta ai parcheggi di cui alla legge 122/89, dovrà essere previsto un parcheggio privato ad uso pubblico, pari ad almeno due posti auto ad alloggio, da individuare esternamente alla recinzione dei lotti individuati che dovrà avere pavimentazione permeabile e un'ideale alberatura ombreggiante. Dallo stralcio di P.R.G. nel lotto insiste un Vincolo Speciale ossia una fascia di rispetto dell'autostrada, e una fascia dove sono previste opere compensative.

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 FANO VIA LAGO MAGGIORE 58, FRAZIONE PONTE SASSO

PRATO ARBORATO

DI CUI AL PUNTO A

PRATO ARBORATO a FANO VIA LAGO MAGGIORE 58, frazione PONTE SASSO, della superficie commerciale di **2.209,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Oggetto della perizia sono due appezzamenti di terreno entrambi distinti al catasto come prato arborato, rispettivamente di 2160 mq e di 49mq che confinano da un lato con via Lago Maggiore e negli altri lati con altre proprietà.

Nel PRG del comune di Fano i due appezzamenti di terreno ricadono in zona B5.1 ma nella loro valutazione commerciale non vengono considerati come terreni edificabili in quanto le Norme Tecniche di Attuazione approvate con delibera consiliare n.32 del 06/02/2013 dal comune di Fano, in questi lotti già edificati non sono ammesse nuove costruzioni ma solo ristrutturazioni, ampliamenti di massimo 120 mq in aderenza all'edificio principale e demolizioni con ricostruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 871 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR, superficie 2160, reddito agrario 2,23 € reddito dominicale 5,02 € indirizzo catastale: VIA LAGO MAGGIORE , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 24/12/2003 PROTOCOLLO N.PS0087068 IN ATTI DAL 24/12/2003 8N.16970.1/2003)
- foglio 122 particella 872 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR, superficie 49, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,11 € indirizzo catastale: VIA LAGO MAGGIORE , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 24/12/2003 PROTOCOLLO N. PS0087068 IN ATTI DAL 24/12/2003 (n.16970.1/2003)

Presenta una forma RETTANGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTEIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FANO-PESARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: ASSENTI, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: FANO:ANTICA CITTA' DI COSTRUZIONE ROMANA.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della perizia sono due appezzamenti di terreno entrambi distinti al catasto come prato arborato, rispettivamente di 2160 mq e di 49mq che confinano da un lato con via Lago Maggiore e negli altri lati con altre proprietà.

Nel PRG del comune di Fano i due appezzamenti di terreno ricadono in zona B5.1 ma nella loro valutazione commerciale non vengono considerati come terreni edificabili in quanto le Norme Tecniche di Attuazione approvate con delibera consiliare n.32 del 06/02/2013 dal comune di Fano, in questi lotti già edificati non sono ammesse nuove costruzioni ma solo ristrutturazioni, ampliamenti di massimo 120 mq in aderenza all'edificio principale e demolizioni con ricostruzione.

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
Terreno prato arborato (mapp.871)	2.160,00	x 100 %	= 2.160,00
Terreno prato arborato	49,00	x 100 %	= 49,00
Totale:	2.209,00		2.209,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) per i terreni a coltura prato arborato, riporta un valore di 19.201,00 euro/ettaro pari a 1,9201 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.209,00 x 1,92 = **4.241,28**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.241,28**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.241,28**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di FANO, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

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	PRATO ARBORATO	2.209,00	0,00	4.241,28	4.241,28
				4.241,28 €	4.241,28 €

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: **€ 4.241,28**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 4.241,28

data 08/12/2018

il tecnico incaricato
STEFANO CANGINI