

# TRIBUNALE ORDINARIO

## PESARO

**REGISTRO FALLIMENTARE N.**

**72/2016**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\*\*\*

GIUDICE:

DOTT. DAVIDE STORTI

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 10.01.2019

TECNICO INCARICATO:

**geom. LIGI SIMONE**

CF:LGISMN65D09G479N

con studio in PESARO (PU) VIA DEL PROGRESSO, 34

telefono: 0721202316

fax: 0721202316

email: info@simoneligi.it

PEC: simone.lig@pecgeoemtripu.it

REG. FALL.TO N. 72/2016

promossa da: \*\*\*\*\*

tecnico incaricato: Ligi Simone

Pagina 1

**Comune di Fano**  
**Quartiere San Martino**  
**Comparto 4 civ. 6 e 8**  
**TOMO 2/c**

**Reg. Fall. 72/2016 di Pesaro**  
**FALLIMENTO "XXXXXXXXX XXXXXXXXX SRL IN LIQUIDAZIONE" con**  
**sede in Fano – V.le XII Settembre, 80**

**1. PREMESSA**

La presente perizia di stima dei beni immobiliari d'inventario viene effettuata dal sottoscritto geom. Ligi Simone, con studio in Pesaro via del progresso, 34, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Pesaro Urbino al n. 1258, in qualità di tecnico incaricato nominato dall'Ill.mo Giudice Delegato dott. Davide Storti in data 02.05.2017.

**2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Si è eseguito un sopralluogo in data 29/06/2017 alla presenza del curatore fallimentare dott. Sonzogni Michela, per la verifica dei beni, dello stato di conservazione e manutenzione e della loro consistenza, accertando e visitando solo alcuni immobili oggetto di stima, per mancanza in altri, delle chiavi d'accesso. Dal sopralluogo e dal reperimento della documentazione tecnica, della verifica storico-urbanistica e individuazione catastale, dalla verifica delle quote millesimali, si sono individuati i beni immobili che formeranno l'oggetto di vendita, accorrandoli in più lotti, seguendo alcuni criteri della proporzionalità tra le dimensioni delle pertinenze e le dimensioni dell'appartamento, oltrechè un criterio di funzionalità e di vicinanza tra le pertinenze e appartamenti (gli abbinamenti dell'uso residenziale sono di appartamento con autorimessa e cantina).

Aggiornamento della perizia per vincoli, scadenze contrattuali e verifiche condominiali eseguite il 10.01.2019.

I beni immobili oggetto di valutazione, sono costituiti da fabbricati e pertinenze ad uso civile abitazione siti in due zone diverse del comune di Fano (PU):

**COMPARTO 4 civ. 6 - LOTTI N.° DA 39 a 42 - via N. Cossetto 6 (S. Martino 4 civ. 6):**

**COMPARTO 4 civ. 8 - LOTTI N.° DA 43 a 46 - via N. Cossetto 8 (S. Martino 4 civ. 8):**

**TOMO 2/c**

Di seguito sono elencati i lotti di vendita formati.

**QUARTIERE SAN MARTINO – COMPARTO 4 civ. 6 e COMPARTO 4 civ. 8****Amministratore pro-tempore:**

Amministratore Studio Casa 1130 - via Canale Albani 6/A – Fano (PU) – tel. 0721/828284  
 Condominio San Martino 4a - Comparto 4 civ. 6.

Studio Mancini - via G. Torelli, 7 int. 5 – Fano (PU) – tel. 0721/800901 C.F. 90036930411 -  
 Condominio San Martino Comparto 4 civ. 8.

**Immobile a destinazione promiscuo terziario e residenziale:**

Le unità in valutazione sono 1 appartamento, autorimesse chiuse e box coperti, siti in Comune di Fano – Provincia di Pesaro/Urbino – Via N. Cossetto, n.ri 6/a-6/b-6/c-8/a-8/b-8/c.

**Catasto Fabbricati:**

Il condominio Comparto 4 civ 6 è allibrato al C.F. del comune di Fano al foglio 50 mappale 1961 sub. da 1 a 52, oltre ai Beni Comuni Non Censibili e Beni Comuni Censibili da sub. 53 a sub. 64.

Il condominio Comparto 4 civ. 8 è allibrato al C.F. del comune di Fano al foglio 50 mapp. 1960 sub. da 1 a 54, oltre ai Beni Comuni Non Censibili e Beni Comuni Censibili da sub. 55 a sub. 60 e sub. 65.

**Indice dei lotti formatisi da Lotti 39 a Lotti 42 - Comp. 4 civ. 6:**

➤ <b><u>COMPARTO 4 – SAN MARTINO 4 civ. 6 - LOTTO 39</u></b>	<i>Valore €.</i> 18.500
Foglio 50 di Fano particella 1961 (C.F.) subalterno 38 categoria C/6	
<b><u>COMPARTO 1 – SAN MARTINO 4 civ. 6 - LOTTO 40</u></b>	<i>Valore €.</i> 15.500
Foglio 50 di Fano particella 1961 (C.F.) subalterno 49, categoria C/6	
➤ <b><u>COMPARTO 1 – SAN MARTINO 4 civ. 6 – LOTTO 41</u></b>	<i>Valore €.</i> 10.500
Foglio 50 di Fano particella 1961 (C.F.) subalterno 51, categoria c/6	
➤ <b><u>COMPARTO 1 – SAN MARTINO 4 civ. 6 - LOTTO 42</u></b>	<i>Valore €.</i> 10.500
Foglio 50 di Fano particella 1961 (C.F.) subalterno 52, categoria C/6	
<b><u>Totale somma valore beni - Comparto 4 civ. 6 -</u></b> <b><u>€.</u></b> 55.000,00	

**Indice dei lotti formatisi da Lotti 43 a Lotti 46 - Comp. 4 civ. 8:**

➤ <b><u>COMPARTO 1 – SAN MARTINO 4 civ. 8 - LOTTO 43</u></b>	<i>Valore €.</i> 127.000
Foglio 50 di Fano particella 1960 (C.F.) subalterno 8, categoria A/2	
Foglio 50 di Fano particella 1960 (C.F.) subalterno 29, categoria C/6	
➤ <b><u>COMPARTO 1 – SAN MARTINO 4 civ. 8 - LOTTO 44</u></b>	<i>Valore €.</i> 16.500
Foglio 50 di Fano particella 1960 (C.F.) subalterno 27, categoria C/6	
➤ <b><u>COMPARTO 1 – SAN MARTINO 4 civ. 8 - LOTTO 45</u></b>	<i>Valore €.</i> 17.500
Foglio 50 di Fano particella 1960 (C.F.) subalterno 43, categoria C/6	
➤ <b><u>COMPARTO 1 – SAN MARTINO 4 civ. 8 - LOTTO 46</u></b>	<i>Valore €.</i> 10.500
Foglio 50 di Fano particella 1960 (C.F.) subalterno 54, categoria C/6	
<b><u>Totale somma valore beni - Comparto 4 civ 8 -</u></b> <b><u>€.</u></b> 171.500,00	

## **COMPARTO 4 – SAN MARTINO 4 CIV. 6 – LOTTI 39/40/41/42**

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

**AUTORIMESSE L39/40/41/42**, site in FANO in località Sant'Orso, della superficie commerciale rispettivamente di mq. 18,15,13,13, per la quota di 1/1 di piena proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX srl, in comune di Fano – Condominio San Martino Comparto 4 – civ. 6.

Gli immobili oggetto di valutazione sono 2 autorimesse chiuse e delimitate da pareti e 2 posti auto coperti senza delimitazione perimetrale, ma solo segnalati a terra, site al piano interrato, facente parte di un condominio promiscuo terziario/residenziale denominato San Martino 4 civ. 6, composto da 1 corpo di fabbrica autonomo in elevazione di 5 piani fuori terra oltre all'interrato; le autorimesse sono individuate al fg. 50 mappale 1961 sub. 38 e 49 mentre i posti auto sono sub. 51 e 52, tutti edificati nel 2007/2010.

Le autorimesse sono tutte dotate di porta di accesso in lamiera dotata di maniglia e serratura di chiusura, luce elettrica all'interno con interruttore e plafoniera, tutte accessibili dal disimpegno comune e collegate con il vano scala e con il vano ascensore. I locali autorimesse sono inoltre raggiungibili dagli spazi di uso comune individuati al fg. 50 mappali 1961 sub. 56/57/58/60, beni comuni non censibili ai sub. da 1 a 52, e costituiti da corridoi comuni, spazi di manovra e aree verdi. Le altezze interne utili del piano interrato sono variabili da m. 2,40 dei box coperti ai m. 2.90 delle autorimesse chiuse.

Le autorimesse risultano ultimate e risultano abili per il ricovero di autoveicoli, materiale/cicli, complete e funzionali all'uso cui sono destinate. Le dimensioni planimetriche delle autorimesse risultano composte da un vano unico per i sub. 38 e 49 di mq. 18 e mq. 15, mentre i sub. 51 e 52 sono di limitate dimensioni pari a m. 5,50 x 2,70, e si trovano in prossimità delle aree di manovra che permettono l'accesso a tutti i box dalla rampa principale.

La struttura dell'intero immobile è in cemento-armato a travi e pilastri e setti portanti, solai in latero-cemento (tipo (predalle), ed i tamponamenti del piano interrato di delimitazione delle varie unità accessorie sono costituiti da blocchi in cemento colore grigio, da cielo a terra. Sono presenti delle prese per il ricambio dell'aria sia sugli infissi delle autorimesse (basculanti con lamelle) sia sulle parti superiori delle porte delle cantine.

Le autorimesse partecipano alla ripartizione delle spese del condominio San Martino 4 civ. 6 per la tabella A (valore millesimale della proprietà nel condominio San Martino 4 civ. 6) per le autorimesse sub. 38 e sub. 49 rispettivamente di 2,74/1000 e 2,36/1000 ciascuna, mentre i posti auto coperti sub. 51 e 52 partecipano alla ripartizione delle spese rispettivamente di

1,02/1000 ciascuna. Sono presenti anche le tabelle B (riscaldamento), C/D/E (servizi comuni, rampe scala e ascensore). Il condominio San Martino 4 civ. 6 fa parte di un maggior complesso edilizio, denominato Quartiere San Martino e costituito dai comparti n. 1/2/3/4/5/6, che si estendono tra le vie IV Novembre, prolungamento di via P. Togliatti (Via nuova da realizzare dal convenzionato), ex ferrovia Fano/Urbino, via N. Cossetto.

I comparti 1/2/4 sono ultimati e funzionanti, mentre i comparti 3/5/6 sono rispettivamente l'uno costruito in parte al grezzo fino al piano terra, gli altri due sono lotti di terreno ancora da edificare. Il condominio San Martino 4 civ. 6, facendo parte del più ampio complesso edilizio, partecipa alle spese del Supercondominio "Quartiere San Martino" per le rispettive quote di partecipazione (con quota ripartita di 61,78/1000) a carico dello stabile per le spese di beni e servizi comuni del "Quartiere San Martino" per le relative utenze idriche dell'impianto antincendio, elettriche per le pompe di sollevamento del tunnel, dei pozzi ecc., nonché gli oneri derivanti dagli obblighi indicati nella convenzione, competono ai condomini proprietari delle unità che sono parte degli stabili in esso edificati – esistenti, in corso di costruzione, o ancora da realizzare.

Identificazione catastale:

- **Foglio 50 di Fano particella 1961 (C.F.) subalterno 38**, categoria C/6, classe 2<sup>^</sup>, mq. 18, R.C. 81,81 €. via N. Cossetto sn, P.S1 – intestato a:

**Xxxxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l.**

Autorimessa sita al piano interrato, rifinita con pavimento a terra, porta d'accesso con maniglia e serratura, illuminazione interna.

- **Foglio 50 di Fano particella 1961 (C.F.) subalterno 49**, categoria C/6, classe 2<sup>^</sup>, mq. 15, R.C. 68,17 €, via N. Cossetto sn, P.S1 – intestato a:

**Xxxxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l.**

Autorimessa sita al piano interrato, rifinita con pavimento a terra, porta d'accesso con maniglia e serratura, illuminazione interna.

- **Foglio 50 di Fano particella 1961 (C.F.) subalterno 51**, categoria C/6, classe 2<sup>^</sup>, mq. 13, R.C. 50,35 €, via N. Cossetto sn, P.S1 – intestato a

**Xxxxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l.**

Posto auto coperto sito al piano interrato, rifinito con pavimento e delimitato da striscia azzurra a terra, illuminazione condominiale.

- **Foglio 50 di Fano particella 1961 (C.F.) subalterno 52**, categoria C/6, classe 2<sup>^</sup>, mq. 13, R.C. 50,35 €, via N. Cossetto, sn, P.S1 – intestato a:

**Xxxxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l.**

Posto auto coperto sito al piano interrato, rifinito con pavimento e delimitato da striscia azzurra a terra, illuminazione condominiale.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principale (autorimesse): 59 mq.

Valore di vendita dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:

LOTTO 39	€. 18.500,00
LOTTO 40	€. 15.500,00
LOTTO 41	€. 10.500,00
LOTTO 42	€. 10.500,00
Data della valutazione:	10.10.2018

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi, utilizzabili, dotati di porte, senza arredo al loro interno.

### **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.*

Vedasi il regolamento di Condominio e la ripartizione delle tabelle millesimali condominiali indicate a disposizione presso i relativi amministratori pro-tempore per la gestione degli spazi comuni e aree verdi.

Convenzione in essere con il Comune di Fano stipulata presso il notaio A. De Martino rep. 94227/19792 del 19.02.2001 e successive modifiche e/o integrazioni, per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti e/o di nuova formazione, prorogata con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 30 gennaio 2008, fino al 2018, con scadenza prorogata del cosiddetto "decreto Renzi" di ulteriori 3 anni, valevole fino al 15/07/2021. Ogni eventuale acquirente dichiara di ben conoscere con particolare riguardo dell'obbligo posto a carico dei proprietari attuali e futuri delle unità immobiliari di provvedere alla manutenzione delle aree a verde pubblico, così come espressamente indicato all'art.23 delle citate convenzioni. Inoltre ogni nuovo acquirente, così come tutti i proprietari esistenti hanno già conferito, conferiranno alla società titolare della Convenzione in essere, ogni e più ampio mandato con rappresentanza, irrevocabile in quanto rilasciato nell'interesse della mandataria, affinché apporti a dette convenzioni le modifiche concordate con il Comune di Fano, integri e/o modifichi detto regolamento onde adeguarlo alle nuove situazioni che si creeranno a seguito della realizzazione e completamento dell'intero intervento.

Inoltre le Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria che restano ancora da eseguire a carico di tutti i 6 comparti, ciascuno per le rispettive quote di competenza, sono:

- Opere di urbanizzazione primaria (fogne, parcheggi, verde, rete,gas/acqua/Enel/Tim): a carico dei venditori
- Opere di urbanizzazione secondaria (strada di Prg, completa di parch.fogne,reti): a carico dei venditori

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**

##### *4.1.2 Atti di asservimento urbanistico:*

**4.1.3 Secondo il vigente PRG i fabbricati ricadono in un'area urbanizzata di tipo B1.2, all'interno di un comparto edificatorio n. "ST2\_E05" COMPARTO TERZIARIO E RESIDENZIALE "CENTRO DIREZIONALE GARDENIA".**

##### *4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

**4.1.5 Servitù attiva e passiva (servitù di elettrodotto) costituita con atto a rogito Notaio Alberto de Martino di Fano stipulato in data 5 febbraio 2008 rep. N. 2521 reg.to a Fano il 22.02.2008 al n. 1612 serie 1T.**

**4.1.6 Servitù reciproca sul foglio 50 con il mappale 1897 sub.177, destinato a passaggio pedonale e carrabile ed accesso ai vani tecnici a servizio di tutti i comparti 1-2-3-4-5-6. E' costituita servitù di**

**passaggio pedonale e carrabile reciproca a carico delle proprietà in vendita ed a favore di tutte le proprietà costituenti e destinate alla realizzazione dei Comparti 1-2-3-4-5-6.**

- 4.1.7 **Si comunica inoltre agli acquirenti che tutti i comparti sono funzionalmente collegati pertanto gli impianti tecnologici, quali in via indicativa: impianto antincendio, impianto di irrigazione, illuminazione, gli scarichi realizzati e da realizzare sono a servizio dell'intera lottizzazione, con partecipazione alle spese e alla loro gestione.**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### 4.1.8 *Iscrizioni:*

B6) Con atto pubblico dell'08/02/2010 a rogito Dr. Alberto de Martino Notaio in Fano (rep. n. 107285 – racc. n. 29415) registrato a Fano l'08/02/2010 al numero 225 serie 1T (doc. 54), la allora Banca delle Marche ha concesso alla XXXXXXXX XXXXXXXX s.r.l. (fusa, come detto, nella Xxxxxxxx xxxxxxxx srl) un mutuo fondiario di originari € 1.000.000,00 (mutuo n. 108/421905000). A garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dal predetto mutuo la società finanziata ha rilasciato ipoteca a suo carico ed in favore della Banca per complessivi € 2.000.000,00 sull'intera quota (1/1) di piena proprietà sul seguente bene immobile: "Terreno sito in Comune di Fano distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 50, mappale 1923 della superficie di mq. 9.773".

Detta ipoteca volontaria è stata iscritta il 09/02/2010 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pesaro Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 1651 reg. gen. e n. 360 reg. part. (doc. 55).

Con successivo atto pubblico del 28/12/2010 a rogito Dr. Alberto de Martino Notaio in Fano (rep. n. 108169 – racc. n. 30114) registrato a Fano il 14/01/2011 al n. 280 serie 1T (doc. 56), la Banca e la parte mutuataria hanno dato atto di erogazioni per € 999.000,00, riducendo il mutuo sino a detto importo e pattuendo la restrizione dell'ipoteca che è dunque rimasta efficace limitatamente ai beni immobili siti in "Fano e distinti al NCEU di detto Comune al Foglio 50, mappale 1960 sub. 8 e sub. 27".

Con atto dell'11/02/2011 le parti hanno concordato il prolungamento del periodo di preammortamento e variato il tasso di interesse pattuendolo in misura pari all'Euribor 6 msl + 2,25% (doc. 57).

Alla data del 21/11/2016 il credito riveniente dal predetto mutuo ammonta a complessivi € 173.928,40 di cui € 28.699,63 per rate in preammortamento scadute ed insolute dal 31/08/2011 al 31/08/2015, € 132.600,00 per debito residuo in linea capitale al 31/08/2015, € 4.409,39 per interessi di mora al tasso Euribor msm lettera 6 mesi + 2,25% + 2 di mora sulle rate scadute dalle singole scadenze al 31/08/2015, € 8.219,38 per interessi di mora al tasso Euribor msm lettera 6 mesi + 2,25% + 2 di mora sul debito residuo in linea capitale e rate scadute dall'01/09/2015 al 21/11/2016 (doc. 58 e 59).

B8) Con atto pubblico del 13/02/2009 a rogito Dr. Alberto de Martino Notaio in Fano (rep. n. 106253 – racc. n. 28602) registrato a Fano il 23/02/2009 al n. 1359 serie 1T (doc. 67) la allora Banca delle Marche ha concesso alla XXXXXXXX XXXXXXXX s.r.l. (fusa, come detto, nella Xxxxxxxx xxxxxxxx srl) un mutuo fondiario di originari € 4.800.000,00 (mutuo n. 108/378268000).

A garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dal predetto mutuo la società finanziata ha rilasciato ipoteca a suo carico ed in favore della Banca per complessivi € 9.600.000,00 sull'intera quota (1/1) di piena proprietà sul seguente bene immobile: "Terreno sito in Comune di Fano distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 50, mappale 1923 (ex mappale 1836 A, ex mappale 29) della superficie di mq. 9.773".

Detta ipoteca volontaria è stata iscritta il 24/02/2009 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pesaro Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 2404 reg. gen. e n. 510 reg. part. (doc. 68).

Con successivo atto pubblico del 28/12/2010 a rogito Dr. Alberto de Martino Notaio in Fano (rep. n. 108168 – racc. n. 30113) registrato a Fano il 14/01/2011 al n. 276 Serie 1T (doc. 69, 69a, 69b, 69c, 69d), la Banca e

la parte mutuataria hanno dato atto di erogazioni per il limitato importo di € 4.799.000,00 riducendo il mutuo sino a detta somma ed il montante ipotecario ad € 9.598.000,00.

Con il medesimo atto le parti hanno frazionato il mutuo e l'ipoteca come segue: - quanto ad € 822.000,00 in n. 8 quote, poste in ammortamento; - quanto ad € 3.977.000,00 da mantenere in preammortamento nell'unica quota n. 9 (che ha assunto il n. 475199000) garantita con ipoteca ricadente sulla "porzione di immobile sita in Fano, censita al Catasto Fabbricati di detto **Comune al Foglio 50**, mappale 1960, sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 25, sub. 19, sub. 46, sub. 9, sub. 36, sub. 15, sub. 38, sub. 17, sub. 39, sub. 40, sub. 20, sub. 53, sub. 13, sub. 14, sub. 47, sub. 11, sub. 24, sub. 63, sub. 50, sub. 29, sub. 45, sub. 44, sub. 34, sub. 43, sub. 37, sub. 42, sub. 54 e **mappale 1961** sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 15, sub. 6, sub. 34, sub. 20, sub. 46, sub. 10, sub. 28, sub. 61, sub. 11, sub. 37, sub. 26, sub. 48, sub. 25, sub. 47, sub. 63, sub. 14, sub. 19, sub. 23, sub. 31, **sub. 38**, sub. 39, sub. 43, **sub. 49**, **sub. 52**, **sub. 51**.

Con successivo atto pubblico del 24/06/2011 a rogito Dr. Angelo Colangeli Notaio in Fano (rep. n. 73608 – racc. n. 33350) registrato a Fano il 30/06/2011 al n. 4877 Serie 1T (doc. 70, 70a e 70b), la Banca e la parte mutuataria hanno ridotto ad € 3.328.040,00 la quota di mutuo n. 9 che è stata a sua volta frazionata nell'ulteriore quota n. 9/a per € 55.000,00 (posta contestualmente in ammortamento) e nella quota n. 9/b per € 3.273.040,00 (che ha assunto il n. 500203000), mantenuta in preammortamento e rimasta garantita con ipoteca ricadente sulla "porzione di fabbricato sito in Comune di Fano, censita al Catasto Fabbricati di **detto Comune al Foglio 50**, mappale 1960 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 25, sub. 15, sub. 38, sub. 17, sub. 39, sub. 40, sub. 20, sub. 53, sub. 13, sub. 14, sub. 11, sub. 63, sub. 50, sub. 29, sub. 45, sub. 44, sub. 34, sub. 43, sub. 37, sub. 42, sub. 54 e **mappale 1961** sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 15, sub. 20, sub. 46, sub. 26, sub. 48, sub. 25, sub. 47, sub. 63, sub. 14, sub. 19, sub. 23, sub. 31, **sub. 38**, sub. 39, sub. 43, **sub. 49**, **sub. 52**, **sub. 51**".

Con successivo atto pubblico del 07/11/2011 a rogito Dr. Alberto de Martino Notaio in Fano (rep. n. 109064 – racc. n. 30761) registrato a Fano il 30/11/2011 al n. 8724 Serie 1T (doc. 71, 71a e 71b), la Banca e la parte mutuataria hanno ridotto ad € 472.440,00 la quota di mutuo n. 9b frazionandola a sua volta nella quota n. 9/b/1 per € 95.000,00 (posta contestualmente in ammortamento) e nella quota n. 9/b/2 per € 377.440,00 mantenuta in preammortamento e rimasta garantita con ipoteca ricadente sulla "porzione di fabbricato sito in **Comune di Fano, censita al NCEU di detto Comune al Foglio 50**, mappale 1960 sub. 15, sub. 38, sub. 13, sub. 29, sub. 43, sub. 37, sub. 42, sub. 54 e **mappale 1961 sub. 38, sub. 49, sub. 52, sub. 51**".

Con successivo atto pubblico del 29/02/2012 a rogito Dr. Alberto de Martino Notaio in Fano (rep. n. 109401 – racc. n. 30995) registrato a Fano il 13/03/2012 al n. 1490 Serie 1T (doc. 72, 72a, 72b e 72c), la Banca e la parte mutuataria hanno ulteriormente ridotto sino ad € 277.440,00 la quota di mutuo n. 9/b/2, frazionandola a sua volta nell'ulteriore quota n. 9/b/2/a per € 183.600,00 (posta contestualmente in ammortamento) e nella quota n. 9/b/2/b per € 93.840,00 mantenuta in preammortamento e rimasta garantita con ipoteca ricadente sulla "porzione di fabbricato sito in Comune di Fano, censita al NCEU di detto **Comune al Foglio 50**, mappale 1960 sub. 29, sub. 43, sub. 54 e **mappale 1961 sub. 38, sub. 49, sub. 52, sub. 51**".

Alla data del 21/11/2016 il credito riveniente dalla citata quota di mutuo n. 9/b/2/b ammonta a complessivi € 116.110,91 di cui € 15.172,23 per rate in preammortamento scadute ed insolite dal 31/03/2012 al 30/09/2015, € 93.840,00 per debito residuo in linea capitale al 30/09/2015, € 1.926,48 per interessi di mora al tasso Euribor msm lettera 6 mesi + 2,25% + 2 di mora sulle rate scadute dalle singole scadenze al 30/09/2015, € 5.172,20 per interessi di mora al tasso Euribor msm lettera 6 mesi + 2,25% + 2 di mora sul debito residuo in linea capitale e rate scadute dall'1/10/2015 al 21/11/2016 (doc. 73 e 74)

#### 4.1.9 *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Dichiarazione di fallimento del tribunale di Pesaro con sentenza n. 77/2016 depositata il 21/11/2016 – Reg. fall. N. 72/2016.

4.1.10 *Altre trascrizioni: nessuna*

4.1.11 *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese deliberate in Assemblea condominiale:	€.	0,00
Spese condominiali per unità e per esercizio annuale alla data del 2018 (sub. 38):	€.	31,70
Spese condominiali per unità e per esercizio annuale "Supercondominio" (sub. 38):	€.	83,15
Spese condominiali per unità e per esercizio annuale alla data del 2018 (sub. 49):	€.	27,31
Spese condominiali per unità e per esercizio annuale alla data del 2018 (sub. 51):	€.	11,80
<i>Spese condominiali per unità e per esercizio annuale alla data del 2018 (sub. 52):</i>	€.	<i>11,80</i>

*Ulteriori avvertenze:*

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta: *liberi*.

I terreni facente parte dei vari comparti 1/2/3/4/5/6 sono inseriti in un'area che il vigente PRG all'art. 34 delle NTA definisce come: B4 - Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

XXXXXXXXXXXXXXXX SRL, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, stipulato il 30.05.2008 notaio A. De Martino rep. 3068 reg.to a Fano al n. 5144 del 16.06.2008 – ricognizione catastale.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

XXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in FANO – P.I. xxxxxxxx .

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizie/P.d.C.: N.ri 277/7 del 02.05.2007; C.E. n. 575/08 del 12.09.2008; C.E. n. 496/10 del 07.02.2011 .

Denuncia di opere strutturali: variante Denuncia N.

Certificato di Agibilità: n. 124 del 01.08.2011 (mapp. 1961 sub. da 1 a 52 e da 61 a 63)

### **7.1. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG: Secondo il vigente PRG i fabbricati ricadono in un'area urbanizzata di tipo B1.2, all'interno di un comparto edificatorio n. "ST2\_E05" COMPARTO TERZIARIO E RESIDENZIALE "CENTRO DIREZIONALE GARDENIA".

## **8. GIUDIZIO DI CONFORMITA':**

### **8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:**

Non sono state rilevate difformità edilizie.

L'immobile risulta conforme.

**8.2. CONFORMITA' CATASTALE:**

Non sono state rilevate difformità.

L'immobile risulta conforme.

**8.3. CONFORMITA' URBANISTICA:** nessuna difformità urbanistica.**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** Conforme**8.5. ALTRE CONFORMITA':**

- Gli impianti tecnologici sono stati realizzati in data successiva all'entrata in vigore del D.M. n.37 del 22.01.2008 e sono carenti delle certificazioni di conformità alla legislazione vigente.
- Certificato di corrispondenza dell'opera eseguita alle norme del capo IV del D.P.R. n. 380/2001.
- Dichiarazione di conformità alle opere realizzate in materia di accessibilità e superamento barriere architettoniche.
- Autorizzazione all'allaccio alla fogna rilasciato dall'Ente gestore (Aset).
- Parere dei Vigili del Fuoco.
- Certificazione acustica dell'edificio L. Quadro n. 447/97 - L. R. n. 28 del 14.11.2001.
- Verbale di completezza della sopracitata documentazione.

**AUTORIMESSE L39/40/41/42 – COMPARTO 4 civ. 6 –  
 LOTTI 39/40/41/42**

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Gli immobili di recente costruzione (2008/2010), sono inseriti in un'area con ampi spazi verdi, camminamenti, aree di sosta e risulta buona la distribuzione nella mobilità urbana della città di Fano, adiacente alle arterie principali di Via Roma e la bretella di v.le S. Pertini, che rappresentano le direttrici principali della città da e per il casello dell'autostrada A/14 e per la Flaminia S.S. n. 73. In zona sono presenti tutti i servizi e le attività necessarie all'uso residenziale. Il traffico nella zona è elevato. Le autorimesse oggetto della valutazione, sono ultimate e libere.

**COLLEGAMENTI**

autostrada A/14 distante 2 km

buono

ferrovia distante 1,5 km

buono

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

## Delle Componenti Edilizie:

<i>porta di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in lamiera.	buono
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cemento	buono
<i>infissi interni:</i> anta semplice	basculante man.
<i>scale:</i> interna condominiale	buono

## Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> esterno fuori-traccia, senza conformità	buono
<i>fognatura:</i> separata	nella media

## Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> costruite in cemento armato	nella media
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media

## CLASSE ENERGETICA:

Sono esclusi dall'obbligo di allegazione:

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, **quali box, cantine, autorimesse**, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. e) dlgs 192/2005 (l'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purchè scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica; art. 3, c. 3ter, dlgs 192/2005).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) -

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOTTO 39 / autorim. P.S1	18,00	x	50 %	=	9,00
LOTTO 40 / autorim. P.S1	15,00	x	50 %	=	7,50
LOTTO 41 / autorim. P.S1	13,00	x	40 %	=	5,20
LOTTO 42 / autorim. P.S1	13,00	x	40 %	=	5,20
<b>Totale:</b>	<b>59,00</b>				<b>26,90</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Mono-parametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio adottato per la determinazione del valore è il Metodo Comparativo (o di mercato), che si basa sul confronto tra il bene qui considerato ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente in zona.

La valutazione è stata effettuata con il metodo della comparazione diretta, individuando elemento comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il compendio in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita o compravenduti nella zona di ubicazione dei cespiti, e con valori desunti anche da tabelle OMI e Borsino immobiliare. Il valore medio al mq è stato rilevato anche attraverso un'analisi di mercato condotto con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare. Nel mese di agosto per gli immobili in vendita a Fano è stato richiesto un prezzo medio di € 2.129 per metro quadro, in diminuzione rispetto agli anni scorsi. Nello stesso mese, per gli immobili residenziali in affitto a Fano il prezzo richiesto è stato pari a € 8,07 al mese per metro quadrato. Le agenzie immobiliari interpellate suggeriscono un prezzo di vendita di €/mq. 2100/2200.

Valori Comparativi da Agenzie Immobiliari:

Prezzo di vendita medio tra 6 comparativi simili: € 1.806/mq.

Valori Comparativi da compravendite recenti e/o rogiti notarili:

Prezzo di vendita di immobile residenziale stesso condominio (2010): € 3.500/mq.

Prezzo di vendita di immobile residenziale stesso condominio (2015): € 2.000/mq.

Valori Comparativi da OMI – A.d.E.:

Dati statistici Omi: € 1.800/mq.

Prezzi medi dal "Borsino Immobiliare":

prezzi medi pertinenze (box/autor.) € 558/mq

prezzi medi immobili residenziali € 1.886/mq

Valore medio dei prezzi a mq. del mercato residenziale: € 2.109/mq.

Visto le caratteristiche della zona in cui ricadono gli edifici e viste anche le caratteristiche di finitura al di sopra della media, si ritiene congruo applicare un valore medio di 2.200 €/mq. I rispettivi coefficienti di riduzione per accessori, scoperti e giardini, terrazzi, logge e cantine sono indicati a seguire nel calcolo di ciascuna unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie accessori:	26,90	x	2.200,00	=	59.180,00
------------------------------	-------	---	----------	---	-----------

---

€ 59.180,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	LOTTO 39	<b>€ 19.800,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	LOTTI 40	<b>€ 16.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	LOTTI 41	<b>€ 11.440,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	LOTTO 42	<b>€ 11.440,00</b>

LOTTO 39	<b>€ 19.800,00</b>
LOTTI 40	<b>€ 16.500,00</b>
LOTTI 41	<b>€ 11.440,00</b>
LOTTO 42	<b>€ 11.440,00</b>

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni viene utilizzato come metodo di stima il metodo sintetico-comparativo, che si esplica attraverso indagini di mercato finalizzate alla ricerca di prezzi di vendita di immobili simili recentemente negoziati. Pertanto, fatte le dovute

comparazioni con immobili dalle analoghe caratteristiche intrinseche (epoca di costruzione, destinazione, ubicazione, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, rifiniture, servizi etc.) ed estrinseche (posizione, viabilità, distanza dal centro, etc.), tenuto conto delle peculiarità

tipologico-costruttive dell'edificio e visti i prezzi di mercato praticati nella zona, ai beni in esame si assegna un prezzo di mercato per metro quadro di superficie commerciale/convenzionale, che viene determinata moltiplicando le superfici reali, calcolate al lordo delle murature perimetrali (per metà quelle a confine) ed interne come d'uso, per i coefficienti di ragguglio riferiti alla destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Comune di Fano, agenzie: di Fano: AZIMUT, QUATTROMURA, osservatori del mercato immobiliare F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali); IL BORSINO IMMOBILIARE; O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio).

**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:

<b>ID</b>	<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>cons. accessori</b>	<b>valore intero</b>	<b>valore diritto</b>
A	Autorim./posti auto cop.	59,00	0,00	59.180,00	59.18,00
				<b>59.180,00 €</b>	<b>59.180,00 €</b>

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

#### LOTTO 39 – FG. 50 MAPP. 1961 SUB. 38

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 19.800,00  
**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del -5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, eventuali e non prevedibili richieste di ulteriori oneri (tipo urbanistici) e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 18.810,00

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

Riduzione per arrotondamento: €. - 310,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: (Cod. 004.I.GAR113)

**Comparto 4 civ. 6 – San Martino 4 - Lotto 39 – valore:** €. 18.500,00

#### LOTTO 40 – FG. 50 MAPP. 1961 SUB. 49

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 16.500,00  
**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del -5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, eventuali e non prevedibili richieste di ulteriori oneri (tipo urbanistici) e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 15.675,00

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

Riduzione per arrotondamento: €. - 175,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: (Cod. 004.I.GAR119)

**Comparto 4 civ. 6 – San Martino 4 – Lotto 40 – valore:** €. 15.500,00

#### LOTTO 41 – FG. 50 MAPP. 1961 SUB. 51

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 11.440,00  
**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del -5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, eventuali e non prevedibili richieste di ulteriori oneri (tipo urbanistici) e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 10.868,00

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

Riduzione per arrotondamento: €. - 368,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: (Cod. 004.I.GAR122)

**Comparto 4 civ. 6 – San Martino 4 – Lotto 41 – valore: €. 10.500,00**

---

**LOTTO 42 – FG. 50 MAPP. 1961 SUB. 52**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 11.440,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del -5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, eventuali e non prevedibili richieste di ulteriori oneri (tipo urbanistici) e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 10.868,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. - 368,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: (Cod. 004.I.GAR122)

**Comparto 4 civ. 6 – San Martino 4 – Lotto 42 – valore: €. 10.500,00**

---

**COMPARTO 4 – SAN MARTINO 4 CIV. 8 – LOTTO 43****2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**APPARTAMENTO L43**, sito in FANO in località Sant’Orso, della superficie commerciale di mq. 57, con terrazzo di mq. 10, per la quota di 1/1 di piena proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX srl, inserito nel Comparto 4 civ. 8 – Condominio San Martino 4 civ. 8.

Gli immobili oggetto di valutazione sono 1 appartamento ed 1 autorimessa di servizio, rispettivamente ubicati al piano primo l’appartamento ed al piano interrato l’autorimessa, tutti facente parte del un condominio promiscuo terziario/residenziale denominato San Martino 4 civ. 8, composto da 1 corpo di fabbrica autonomo in elevazione di 5 piani fuori terra oltre all’interrato; sono individuabili al fg. 50 di Fano mappale 1960 sub. 8 e 29, edificati nel periodo 2007/2010.

L'appartamento è sito al piano primo, sito in via N. Cossetto n. 8, scala A, con lo spazio interno distribuito tra i vani utilizzati come ingresso/soggiorno, angolo cottura, 1 camera matrimoniale, 1 ripostiglio, e un servizio igienico, oltre al terrazzo di mq. 10 con affaccio sul retro del fabbricato. L'altezza interna utile del piano primo è di m. 2.70. L'appartamento non è ultimato e risultano mancanti alcune rifiniture ed in particolare sono assenti le porte interne, da eseguire tutte le pitture e rasature, sono da installare i corpi scaldanti (radiatori), non ci sono i sanitari nel servizio igienico, mancano le scatole di chiusura dei punti luce e delle scatole di derivazione dell'impianto elettrico, non è stato montato ancora il battiscopa, il pavimento in parquet deve essere levigato. Non sono presenti arredi al suo interno.

La struttura dell'intero immobile è in cemento-armato a travi e pilastri, solai in latero-cemento, tamponamenti a cassa vuota con isolamento termico, infissi in alluminio e vetro doppio termico, tapparelle in pvc elettriche, condizionamento invernale ed estivo ed acqua calda/fredda sanitaria sono impianti condominiali con lettura e ripartizione delle spese. Gas di cottura ed energia elettrica sono impianti disponibili con autonomi contatori.

L'appartamento partecipa alla ripartizione delle spese del condominio San Martino 4 civ. 8 per la tabella A (valore millesimale della proprietà nel condominio San Martino 4) pari a 26,42/1000. Inoltre partecipa rispettivamente alle seguenti tabelle: tabella B (quote riparto spese inerenti la manutenzione impianti di riscaldamento, acqua calda e condizionamento, tutti centralizzati) quota di 28,40/1000, tabella C1 (quota riparto spese inerenti la manutenzione delle parti e degli impianti comuni ai singoli stabili in elevazione Sc. 8A) per 114,53/1000, tabella D (ingresso scala A - quota per il riparto spese di manutenzione per le parti comuni, i beni e i servizi funzionali agli alloggi che accedono dall'ingresso scala 8A) per 98,93/1000, per la tabella E1 (quote per il riparto spese inerenti la manutenzione ordinaria/straordinaria delle rampe scale/ascensore 8A sub. 55) per 92,70/1000, per la tabella F (quote per il riparto spese inerenti la gestione degli impianti ascensore identificati con il sub. 55). Il condominio San Martino 4 civ. 8 fa parte di un maggior complesso edilizio, denominato Quartiere San Martino e costituito dai comparti n. 1/2/3/4/5/6, che si estendono tra le vie IV Novembre, prolungamento di via P. Togliatti (Via nuova da realizzare dal convenzionato), ex ferrovia Fano/Urbino, via N. Cossetto.

I comparti 1/2/4 sono ultimati e funzionanti, mentre i comparti 3/5/6 sono rispettivamente l'uno costruito in parte al grezzo fino al piano terra, gli altri due sono lotti di terreno ancora da edificare. Il condominio San Martino 4 civ. 8, facendo parte del più ampio complesso edilizio, partecipa alle spese del Supercondominio "Quartiere San Martino" (con quota ripartita di 61,78/1000) a carico di ogni stabile per le spese di beni e servizi comuni del "Quartiere San Martino" per le relative utenze idriche dell'impianto antincendio, elettriche per le pompe di sollevamento del tunnel, dei pozzi ecc., nonché gli oneri derivanti dagli obblighi indicati nella convenzione, competono ai condomini proprietari delle unità che sono parte degli stabili in esso edificati - esistenti, in corso di costruzione, o ancora da realizzare).

Identificazione catastale:

- **Foglio 50 di Fano particella 1960 (C.F.) subalterno 8**, categoria A/2, classe 3<sup>^</sup>, vani 3,5 R.C. 379,60 €, via N. Cossetto 8, P.1° - intestato a:

**XXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l.**

L'appartamento ha le parti di uso comune (BCC/BCNC) relative a marciapiedi, scoperto a verde consortile, vano scala e vano ascensore, rampe carrabili, tutte identificate al foglio 50 di Fano particella 1960 subb. 55,59,60,65.

- **Foglio 50 di Fano particella 1960 (C.F.) subalterno 29**, categoria C/6, classe 2<sup>^</sup>, mq. 15, R.C. 68,17 €, via n. Cossetto, P.S1 - intestato a:

**XXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l.**

Autorimessa abbinata all'appartamento sita al piano interrato, rifinita con pavimento a terra, porta d'accesso carrabile, con maniglia e serratura, illuminazione interna.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principale (appartamento):	57 mq.
Consistenza commerciale complessiva unità principale (balcone):	10 mq.

Consistenza commerciale complessiva unità principale (autorimessa):	15 mq.
Valore di vendita dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	
LOTTO 43	€. 127.000,00
Data della valutazione:	10.10.2018

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi, da completare nelle rifiniture l'appartamento, utilizzabile l'autorimessa. Gli arredi presenti all'interno dovranno essere resi all'assegnatario.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

##### *4.2.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.*

Vedasi il regolamento di Condominio e la ripartizione delle tabelle millesimali condominiali indicate a disposizione presso i relativi amministratori pro-tempore per la gestione degli spazi comuni e aree verdi.

Convenzione in essere con il Comune di Fano stipulata presso il notaio A. De Martino rep. 94227/19792 del 19.02.2001 e successive modifiche e/o integrazioni, per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti e/o di nuova formazione, prorogata con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 30 gennaio 2008, fino al 2018, con scadenza prorogata del cosiddetto "decreto Renzi" di ulteriori 3 anni, valevole fino al 15/07/2021. Ogni eventuale acquirente dichiara di ben conoscere con particolare riguardo dell'obbligo posto a carico dei proprietari attuali e futuri delle unità immobiliari di provvedere alla manutenzione delle aree a verde pubblico, così come espressamente indicato all'art.23 delle citate convenzioni. Inoltre ogni nuovo acquirente, così come tutti i proprietari esistenti hanno già conferito, conferiranno alla società titolare della Convenzione in essere, ogni e più ampio mandato con rappresentanza, irrevocabile in quanto rilasciato nell'interesse della mandataria, affinché apporti a dette convenzioni le modifiche concordate con il Comune di Fano, integri e/o modifichi detto regolamento onde adeguarlo alle nuove situazioni che si creeranno a seguito della realizzazione e completamento dell'intero intervento.

Inoltre le Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria che restano ancora da eseguire a carico di tutti i 6 comparti, ciascuno per le rispettive quote di competenza, sono:

- Opere di urbanizzazione primaria (fogne, parcheggi, verde, rete,gas/acqua/Enel/Tim): a carico del venditore
- Opere di urbanizzazione secondaria (strada di Prg, completa di parch.fogne,reti): a carico del venditore

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

##### *4.2.2 Atti di asservimento urbanistico:*

**4.2.3 Secondo il vigente PRG i fabbricati ricadono in un'area urbanizzata di tipo B1.2, all'interno di un comparto edificatorio n. "ST2\_E05" COMPARTO TERZIARIO E RESIDENZIALE "CENTRO DIREZIONALE GARDENIA".**

##### *4.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

**4.2.5 Servitù attiva e passiva (servitù di elettrodotto) costituita con atto a rogito Notaio Alberto de Martino di Fano stipulato in data 5 febbraio 2008 rep. N. 2521 reg.to a Fano il 22.02.2008 al n. 1612 serie 1T.**

**4.2.6 Servitù reciproca sul foglio 50 con il mappale 1897 sub.177, destinato a passaggio pedonale e carrabile ed accesso ai vani tecnici a servizio di tutti i comparti 1-2-3-4-5-6. E' costituita servitù di**

passaggio pedonale e carrabile reciproca a carico delle proprietà in vendita ed a favore di tutte le proprietà costituenti e destinate alla realizzazione dei Comparti 1-2-3-4-5-6.

- 4.2.7 Si comunica inoltre agli acquirenti che tutti i comparti sono funzionalmente collegati pertanto gli impianti tecnologici, quali in via indicativa: impianto antincendio, impianto di irrigazione, illuminazione, gli scarichi realizzati e da realizzare sono a servizio dell'intera lottizzazione, con partecipazione alle spese e alla loro gestione.

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.8 *Iscrizioni:*

B6) Con atto pubblico dell'08/02/2010 a rogito Dr. Alberto de Martino Notaio in Fano (rep. n. 107285 – racc. n. 29415) registrato a Fano l'08/02/2010 al numero 225 serie 1T (doc. 54), la allora Banca delle Marche ha concesso alla XXXXXXXX XXXXXXXX s.r.l. (fusa, come detto, nella Xxxxxxxx xxxxxxxx srl) un mutuo fondiario di originari € 1.000.000,00 (mutuo n. 108/421905000). A garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dal predetto mutuo la società finanziata ha rilasciato ipoteca a suo carico ed in favore della Banca per complessivi € 2.000.000,00 sull'intera quota (1/1) di piena proprietà sul seguente bene immobile: "Terreno sito in Comune di Fano distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 50, mappale 1923 della superficie di mq. 9.773".

Detta ipoteca volontaria è stata iscritta il 09/02/2010 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pesaro Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 1651 reg. gen. e n. 360 reg. part. (doc. 55).

Con successivo atto pubblico del 28/12/2010 a rogito Dr. Alberto de Martino Notaio in Fano (rep. n. 108169 – racc. n. 30114) registrato a Fano il 14/01/2011 al n. 280 serie 1T (doc. 56), la Banca e la parte mutuataria hanno dato atto di erogazioni per € 999.000,00, riducendo il mutuo sino a detto importo e pattuendo la restrizione dell'ipoteca che è dunque rimasta efficace limitatamente ai beni immobili siti in "Fano e distinti al NCEU di detto Comune al **Foglio 50, mappale 1960 sub. 8** e sub. 27".

Con atto dell'11/02/2011 le parti hanno concordato il prolungamento del periodo di preammortamento e variato il tasso di interesse pattuendolo in misura pari all'Euribor 6 msl + 2,25% (doc. 57).

Alla data del 21/11/2016 il credito riveniente dal predetto mutuo ammonta a complessivi € 173.928,40 di cui € 28.699,63 per rate in preammortamento scadute ed insolute dal 31/08/2011 al 31/08/2015, € 132.600,00 per debito residuo in linea capitale al 31/08/2015, € 4.409,39 per interessi di mora al tasso Euribor msm lettera 6 mesi + 2,25% + 2 di mora sulle rate scadute dalle singole scadenze al 31/08/2015, € 8.219,38 per interessi di mora al tasso Euribor msm lettera 6 mesi + 2,25% + 2 di mora sul debito residuo in linea capitale e rate scadute dall'01/09/2015 al 21/11/2016 (doc. 58 e 59).

B8) Con atto pubblico del 13/02/2009 a rogito Dr. Alberto de Martino Notaio in Fano (rep. n. 106253 – racc. n. 28602) registrato a Fano il 23/02/2009 al n. 1359 serie 1T (doc. 67) la allora Banca delle Marche ha concesso alla XXXXXXXX XXXXXXXX s.r.l. (fusa, come detto, nella Xxxxxxxx xxxxxxxx srl) un mutuo fondiario di originari € 4.800.000,00 (mutuo n. 108/378268000).

A garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dal predetto mutuo la società finanziata ha rilasciato ipoteca a suo carico ed in favore della Banca per complessivi € 9.600.000,00 sull'intera quota (1/1) di piena proprietà sul seguente bene immobile: "Terreno sito in Comune di Fano distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 50, mappale 1923 (ex mappale 1836 A, ex mappale 29) della superficie di mq. 9.773".

Detta ipoteca volontaria è stata iscritta il 24/02/2009 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pesaro Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 2404 reg. gen. e n. 510 reg. part. (doc. 68).

Con successivo atto pubblico del 28/12/2010 a rogito Dr. Alberto de Martino Notaio in Fano (rep. n. 108168 – racc. n. 30113) registrato a Fano il 14/01/2011 al n. 276 Serie 1T (doc. 69, 69a, 69b, 69c, 69d), la Banca e

la parte mutuataria hanno dato atto di erogazioni per il limitato importo di € 4.799.000,00 riducendo il mutuo sino a detta somma ed il montante ipotecario ad € 9.598.000,00.

Con il medesimo atto le parti hanno frazionato il mutuo e l'ipoteca come segue: - quanto ad € 822.000,00 in n. 8 quote, poste in ammortamento; - quanto ad € 3.977.000,00 da mantenere in preammortamento nell'unica quota n. 9 (che ha assunto il n. 475199000) garantita con ipoteca ricadente sulla "porzione di immobile sita in Fano, censita al Catasto **Fabbricati di detto Comune al Foglio 50, mappale 1960**, sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 25, sub. 19, sub. 46, sub. 9, sub. 36, sub. 15, sub. 38, sub. 17, sub. 39, sub. 40, sub. 20, sub. 53, sub. 13, sub. 14, sub. 47, sub. 11, sub. 24, sub. 63, sub. 50, **sub. 29**, sub. 45, sub. 44, sub. 34, sub. 43, sub. 37, sub. 42, sub. 54 e mappale 1961 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 15, sub. 6, sub. 34, sub. 20, sub. 46, sub. 10, sub. 28, sub. 61, sub. 11, sub. 37, sub. 26, sub. 48, sub. 25, sub. 47, sub. 63, sub. 14, sub. 19, sub. 23, sub. 31, sub. 38, sub. 39, sub. 43, sub. 49, sub. 52, sub. 51.

Con successivo atto pubblico del 24/06/2011 a rogito Dr. Angelo Colangeli Notaio in Fano (rep. n. 73608 – racc. n. 33350) registrato a Fano il 30/06/2011 al n. 4877 Serie 1T (doc. 70, 70a e 70b), la Banca e la parte mutuataria hanno ridotto ad € 3.328.040,00 la quota di mutuo n. 9 che è stata a sua volta frazionata nell'ulteriore quota n. 9/a per € 55.000,00 (posta contestualmente in ammortamento) e nella quota n. 9/b per € 3.273.040,00 (che ha assunto il n. 500203000), mantenuta in preammortamento e rimasta garantita con ipoteca ricadente sulla "porzione di fabbricato sito in Comune di Fano, censita al Catasto **Fabbricati di detto Comune al Foglio 50, mappale 1960 sub. 1**, sub. 2, sub. 3, sub. 25, sub. 15, sub. 38, sub. 17, sub. 39, sub. 40, sub. 20, sub. 53, sub. 13, sub. 14, sub. 11, sub. 63, sub. 50, **sub. 29**, sub. 45, sub. 44, sub. 34, sub. 43, sub. 37, sub. 42, sub. 54 e mappale 1961 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 15, sub. 20, sub. 46, sub. 26, sub. 48, sub. 25, sub. 47, sub. 63, sub. 14, sub. 19, sub. 23, sub. 31, sub. 38, sub. 39, sub. 43, sub. 49, sub. 52, sub. 51".

Con successivo atto pubblico del 07/11/2011 a rogito Dr. Alberto de Martino Notaio in Fano (rep. n. 109064 – racc. n. 30761) registrato a Fano il 30/11/2011 al n. 8724 Serie 1T (doc. 71, 71a e 71b), la Banca e la parte mutuataria hanno ridotto ad € 472.440,00 la quota di mutuo n. 9b frazionandola a sua volta nella quota n. 9/b/1 per € 95.000,00 (posta contestualmente in ammortamento) e nella quota n. 9/b/2 per € 377.440,00 mantenuta in preammortamento e rimasta garantita con ipoteca ricadente sulla "porzione di fabbricato sito **in Comune di Fano, censita al NCEU di detto Comune al Foglio 50, mappale 1960 sub. 15**, sub. 38, sub. 13, **sub. 29**, sub. 43, sub. 37, sub. 42, sub. 54 e mappale 1961 sub. 38, sub. 49, sub. 52, sub. 51".

Con successivo atto pubblico del 29/02/2012 a rogito Dr. Alberto de Martino Notaio in Fano (rep. n. 109401 – racc. n. 30995) registrato a Fano il 13/03/2012 al n. 1490 Serie 1T (doc. 72, 72a, 72b e 72c), la Banca e la parte mutuataria hanno ulteriormente ridotto sino ad € 277.440,00 la quota di mutuo n. 9/b/2, frazionandola a sua volta nell'ulteriore quota n. 9/b/2/a per € 183.600,00 (posta contestualmente in ammortamento) e nella quota n. 9/b/2/b per € 93.840,00 mantenuta in preammortamento e rimasta garantita con ipoteca ricadente sulla "porzione di fabbricato sito in Comune di Fano, censita al NCEU di detto **Comune al Foglio 50, mappale 1960 sub. 29**, sub. 43, sub. 54 e mappale 1961 sub. 38, sub. 49, sub. 52, sub. 51".

Alla data del 21/11/2016 il credito riveniente dalla citata quota di mutuo n. 9/b/2/b ammonta a complessivi € 116.110,91 di cui € 15.172,23 per rate in preammortamento scadute ed insolite dal 31/03/2012 al 30/09/2015, € 93.840,00 per debito residuo in linea capitale al 30/09/2015, € 1.926,48 per interessi di mora al tasso Euribor msm lettera 6 mesi + 2,25% + 2 di mora sulle rate scadute dalle singole scadenze al 30/09/2015, € 5.172,20 per interessi di mora al tasso Euribor msm lettera 6 mesi + 2,25% + 2 di mora sul debito residuo in linea capitale e rate scadute dall'1/10/2015 al 21/11/2016 (doc. 73 e 74)

#### 4.2.9 *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Dichiarazione di fallimento del tribunale di Pesaro con sentenza n. 77/2016 depositata il 21/11/2016 – Reg. fall. N. 72/2016.

4.2.10 *Altre trascrizioni: nessuna*

4.2.11 *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese deliberate in Assemblea condominiale:	€.	0,00
Spese condominiali per unità e per esercizio annuale alla data del 2018 (sub. 8):	€.	962,52
Spese condominiali per unità e per esercizio annuale "Supercondominio" (sub.8):	€.	474,64
Spese condominiali per unità e per esercizio annuale alla data del 2018 (sub. 29):	€.	24,33

*Ulteriori avvertenze:*

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta: *libero ma da completare nelle rifiniture.*

I terreni facente parte dei vari comparti 1/2/3/4/5/6 sono inseriti in un'area che il vigente PRG all'art. 34 delle NTA definisce come: B4 - Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

XXXXXXXXXXXXXXXX SRL, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, stipulato il 30.05.2008 notaio A. De Martino rep. 3068 reg.to a Fano al n. 5144 del 16.06.2008 – ricognizione catastale.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

XXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in FANO – P.I. xxxxxxxx .

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizie/P.d.C.: N.ri 277/7 del 02.05.2007; C.E. n. 575/08 del 12.09.2008; C.E. n. 496/10 del 07.02.2011.

Denuncia di opere strutturali: variante Denuncia N.

Certificato di Agibilità: n. 124 del 01.08.2011 (mapp. 1960 sub. da 1 a 54 e da 62 a 63)

### **7.1. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG: Secondo il vigente PRG i fabbricati ricadono in un'area urbanizzata di tipo B1.2, all'interno di un comparto edificatorio n. "ST2\_E05" COMPARTO TERZIARIO E RESIDENZIALE "CENTRO DIREZIONALE GARDENIA".

## **8. GIUDIZIO DI CONFORMITA':**

### **8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:**

Non sono state rilevate difformità edilizie.

L'immobile risulta conforme.

### **8.2. CONFORMITA' CATASTALE:**

Non sono state rilevate difformità.

L'immobile risulta conforme.

**8.3. CONFORMITA' URBANISTICA:** nessuna difformità urbanistica o comunque rientranti nelle tolleranze consentite dalle norme.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** Conforme

**8.5. ALTRE CONFORMITA':**

- Gli impianti tecnologici sono stati realizzati in data successiva all'entrata in vigore del D.M. n.37 del 22.01.2008 e sono carenti delle certificazioni di conformità alla legislazione vigente.
- Certificato di corrispondenza dell'opera eseguita alle norme del capo IV del D.P.R. n. 380/2001.
- Dichiarazione di conformità alle opere realizzate in materia di accessibilità e superamento barriere architettoniche.
- Autorizzazione all'allaccio alla fogna rilasciato dall'Ente gestore (Aset).
- Parere dei Vigili del Fuoco.
- Certificazione acustica dell'edificio L. Quadro n. 447/97 - L. R. n. 28 del 14.11.2001.
- Verbale di completezza della sopracitata documentazione.

## APPARTAMENTO L43 – COMPARTO 4 civ. 8 – LOTTO 43

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili di recente costruzione (2008/2010), hanno ampi spazi verdi, camminamenti, aree di sosta e risulta buona la distribuzione nella mobilità urbana della città di Fano, adiacente alle arterie principali di Via Roma e la bretella di v.le S. Pertini, che rappresentano le direttrici principali della città da e per il casello dell'autostrada A/14 e per la Flaminia S.S. n. 73. In zona sono presenti tutti i servizi e le attività necessarie all'uso residenziale. Il traffico nella zona è elevato. L'unità residenziale oggetto della valutazione è libera ma da ultimare nelle rifiniture. L'autorimessa è libera e completa per l'utilizzo cui è destinata.

### COLLEGAMENTI

autostrada A/14 distante 2 km

buono

ferrovia distante 1,5 km

buono

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

da ultimare

stato di manutenzione generale:

DA ULTIMARE

servizi:

da ultimare

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Delle Componenti Edilizie:****DESCRIZIONE DETTAGLIATA:****Delle Componenti Edilizie:**

<i>manto di copertura: realizzato in lastre di ferro con coibentazione, impermeabilizzazione e isolam. termico</i>	buono
<i>pareti esterne: costruite in laterizio a cassa vuota, il rivestimento è con intonaco al civile e tinteggiatura</i>	mancanti
<i>rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento</i>	nella media
<i>rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento</i>	nella media
<i>protezioni infissi esterni: Serrande in pvc</i>	nella media
<i>infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio. vetro doppio</i>	buono
<i>portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno,</i>	
<i>gli accessori presenti sono:</i>	
<i>blindato</i>	buono
<i>pavimentazione esterna: realizzata in klincher, mattone</i>	buono
<i>pavimentazione interna: realizzata in parquet di legno</i>	da levigare
<i>infissi interni: anta semplice</i>	buono
<i>scale: interna condominiale con rivestimento in pietra</i>	buono

**Degli Impianti:**

<i>citofonico: audio video</i>	nella media
<i>elettrico: sottotraccia senza conformità</i>	da ultimare
<i>fognatura: separata</i>	nella media
<i>gas: sottotraccia</i>	nella media
<i>idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene</i>	nella media
<i>termico: autonomo con alimentazione a metano centralizzato diffusori sono in radiatori in acciaio</i>	da montare
<i>telefonico: sottotraccia</i>	nella media
<i>porta di ingresso: anta singola a battente realizzato in lamiera.</i>	nella media
<i>pavimentazione interna app.to: realizzata in legno</i>	buono
<i>infissi interni: anta semplice</i>	da levigare
<i>scale: interna condominiale</i>	assenti
	buono

**Delle Strutture:**

<i>fondazioni: costruite in cemento armato</i>	nella media
<i>strutture verticali: costruite in cemento armato</i>	nella media
<i>solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele</i>	nella media
<i>travi: costruite in cemento armato</i>	nella media
<i>scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato</i>	nella media

**CLASSE ENERGETICA:**

Classe A1 – 30,91 Kwh/mq. annui - CODICE CERTIFICATO 2019 – 861 del 14.01.2019

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) –

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

LOTTO 43 / appart. P.1	57,00	x	90 %	=	51,3
LOTTO 43 / autorim. P.S1	15,00	x	50 %	=	7,50
LOTTO 43 / balcone P.1	10,00	x	20 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>82,00</b>				<b>60,80</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Mono-parametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il criterio adottato per la determinazione del valore è il Metodo Comparativo (o di mercato), che si basa sul confronto tra il bene qui considerato ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente in zona.

La valutazione è stata effettuata con il metodo della comparazione diretta, individuando elemento comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il compendio in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita o compravenduti nella zona di ubicazione dei cespiti, e con valori desunti anche da tabelle OMI e Borsino immobiliare. Il valore medio al mq è stato rilevato anche attraverso un'analisi di mercato condotto con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare. Nel mese di agosto per gli immobili in vendita a Fano è stato richiesto un prezzo medio di € 2.129 per metro quadro, in diminuzione rispetto agli anni scorsi. Nello stesso mese, per gli immobili residenziali in affitto a Fano il prezzo richiesto è stato pari a € 8,07 al mese per metro quadrato. Le agenzie immobiliari interpellate suggeriscono un prezzo di vendita di €/mq. 2100/2200.

**Valori Comparativi da Agenzie Immobiliari:**

Prezzo di vendita medio tra 6 comparativi simili: € 1.806/mq.

**Valori Comparativi da compravendite recenti e/o rogiti notarili:**

Prezzo di vendita di immobile residenziale stesso condominio (2010): € 3.500/mq.

Prezzo di vendita di immobile residenziale stesso condominio (2015): € 2.000/mq.

**Valori Comparativi da OMI – A.d.E.:**

Dati statistici Omi: € 1.800/mq.

**Prezzi medi dal "Borsino Immobiliare":**

prezzi medi pertinenze (box/autor.) € 558/mq

prezzi medi immobili residenziali € 1.886/mq

Valore medio dei prezzi a mq. del mercato residenziale: € 2.109/mq.

Visto le caratteristiche della zona in cui ricadono gli edifici e viste anche le caratteristiche di finitura al di sopra della media, si ritiene congruo applicare un valore medio di 2.200 €/mq. I rispettivi coefficienti di riduzione per accessori, scoperti e giardini, terrazzi, logge e cantine sono indicati a seguire nel calcolo di ciascuna unità immobiliare.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:	57 x 0,90	x 2.200,00	=	112.860,00
Valore superficie accessorio:	10 x 0,20	x 2.200,00	=	4.400,00
Valore superficie autorimessa:	15 x 0,50	x 2.200,00	=	16.500,00

---

€. 133.760,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): LOTTO 43 **€ 133.760,00**

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

LOTTO 43 **€ 133.760,00**

#### VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni viene utilizzato come metodo di stima il metodo sintetico-comparativo, che si esplica attraverso indagini di mercato finalizzate alla ricerca di prezzi di vendita di immobili simili recentemente negoziati. Pertanto, fatte le dovute

comparazioni con immobili dalle analoghe caratteristiche intrinseche (epoca di costruzione, destinazione, ubicazione, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, rifiniture, servizi etc.) ed estrinseche (posizione, viabilità, distanza dal centro, etc.), tenuto conto delle peculiarità

tipologico-costruttive dell'edificio e visti i prezzi di mercato praticati nella zona, ai beni in esame si assegna un prezzo di mercato per metro quadro di superficie commerciale/convenzionale, che viene determinata moltiplicando le superfici reali, calcolate al lordo delle murature perimetrali (50% quelle a confine) ed interne come d'uso, per i coefficienti di ragguaglio riferiti alla destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Comune di Fano, agenzie: di Fano: AZIMUT, QUATTROMURA, osservatori del mercato immobiliare F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali); IL BORSINO IMMOBILIARE; O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio).

#### 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	57,00	25,00	133.760,00	133.760,00
				<b>133.760,00 €</b>	<b>133.760,00 €</b>

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

**LOTTO 43 – FG. 50 MAPP. 1960 SUB. 8 e SUB. 29**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.760,00**  
**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del -5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, eventuali e non prevedibili richieste di ulteriori oneri (tipo urbanistici) e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 127.072,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
 Riduzione per arrotondamento: **€. - 72,00**

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

**Comparto 4 civ. 8 – San Martino 4 - Lotto 43 – valore: €. 127.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO – REG. FALLIMENTI N. 72/2016 –

tomo 2/c

**COMPARTO 4 – SAN MARTINO 4 civ. 8 –  
 LOTTI 44/45/46**

**3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**Autorimesse L44/45/46**, in FANO in località Sant'Orso, della superficie commerciale rispettivamente di mq. 16,17 e 13 per la quota di 1/1 di piena proprietà di xxxxxxxx xxxxxxxx srl.

Gli immobili oggetto di valutazione sono 2 autorimesse chiuse e delimitate da pareti e 1 posto auto coperto senza delimitazione perimetrale, ma solo segnalato a terra, tutti siti al piano interrato, e facenti parte di un condominio promiscuo terziario/residenziale denominato San Martino 4 civ. 8, composto da 1 corpo di fabbrica autonomo in elevazione di 5 piani fuori terra oltre all'interrato; le autorimesse sono individuate al fg. 50 mappale 1960 sub. 27, 43 ed il posto auto sub. 54, tutti edificati nel 2007/2010.

Le autorimesse sono tutte dotate di porta di accesso in lamiera dotata di maniglia e serratura di chiusura, luce elettrica all'interno con interruttore e plafoniera, tutte accessibili dal disimpegno/rampa comune e collegate con il vano scala e con il vano ascensore. I locali autorimesse sono inoltre raggiungibili dagli spazi di uso comune individuati al fg. 50 mappali

1960 sub. 56/57/58/60, beni comuni non censibili ai sub. da 1 a 52, e costituiti da corridoi comuni, spazi di manovra e aree verdi. Le altezze interne utili del piano interrato sono variabili da m. 2,40 dei box coperti ai m. 2.90 delle autorimesse chiuse.

Le autorimesse risultano ultimate e risultano abili per il ricovero di autoveicoli, materiale/cicli, complete e funzionali all'uso cui sono destinate. Le dimensioni planimetriche delle autorimesse risultano composte da un vano unico per i sub.27 e 43 di mq. 16 e mq. 17, mentre il sub. 54 è di limitate dimensioni pari a m. 5,50 x 2,70, e si trova in prossimità delle aree di manovra che permettono l'accesso a tutti i box dalla rampa principale.

La struttura dell'intero immobile è in cemento-armato a travi e pilastri e setti portanti, solai in latero-cemento (tipo (predalle), ed i tamponamenti del piano interrato di delimitazione delle varie unità accessorie, sono costituiti da blocchi in cemento colore grigio, da cielo a terra. Sono presenti delle prese per il ricambio dell'aria sia sugli infissi delle autorimesse (basculanti con lamelle) sia sulle parti superiori delle porte delle cantine.

Le autorimesse partecipano alla ripartizione delle spese del condominio San Martino 4 civ. 8 per la tabella A (valore millesimale della proprietà nel condominio San Martino 4 civ. 8) per le autorimesse sub. 27 e sub. 43 rispettivamente di 2,54/1000 e 2,53/1000 ciascuna, mentre il posto auto coperto sub. 54 partecipa alla ripartizione delle spese rispettivamente per 1,02/1000. Il condominio San Martino 4 civ. 8 fa parte di un maggior complesso edilizio, denominato Quartiere San Martino e costituito dai comparti n. 1/2/3/4/5/6, che si estendono tra le vie IV Novembre, prolungamento di via P. Togliatti (Via nuova da realizzare dal convenzionato), ex ferrovia Fano/Urbino, via N. Cossetto.

I comparti 1/2/4 sono ultimati e funzionanti, mentre i comparti 3/5/6 sono rispettivamente l'uno costruito in parte al grezzo fino al piano terra, gli altri due sono lotti di terreno ancora da edificare. Il condominio San Martino 4 civ. 8, facendo parte del più ampio complesso edilizio, partecipa alle spese del Supercondominio "Quartiere San Martino" per le rispettive quote di partecipazione (con quota ripartita di 61,78/1000) a carico dello stabile per le spese di beni e servizi comuni del "Quartiere San Martino" per le relative utenze idriche dell'impianto antincendio, elettriche per le pompe di sollevamento del tunnel, dei pozzi ecc., nonché gli oneri derivanti dagli obblighi indicati nella convenzione, competono ai condomini proprietari delle unità che sono parte degli stabili in esso edificati - esistenti, in corso di costruzione, o ancora da realizzare.

Identificazione catastale:

- **Foglio 50 di Fano particella 1960 (C.F.) subalterno 27**, categoria C/6, classe 2<sup>^</sup>, mq. 16, R.C. 72,72 €. via N. Cossetto sn, P.S1 - intestato a:

**Xxxxxxxxx xxxxxxxx s.r.l.**

Autorimessa sita al piano interrato, rifinita con pavimento a terra, porta d'accesso con maniglia e serratura, illuminazione interna.

- **Foglio 50 di Fano particella 1960 (C.F.) subalterno 43**, categoria C/6, classe 2<sup>^</sup>, mq. 17, R.C. 77,26 €, via N. Cossetto sn, P.S1 - intestato a:

**Xxxxxxxxx xxxxxxxx s.r.l.**

Autorimessa sita al piano interrato, rifinita con pavimento a terra, porta d'accesso con maniglia e serratura, illuminazione interna.

- **Foglio 50 di Fano particella 1960 (C.F.) subalterno 54**, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, mq. 13, R.C. 50,35 €, via N. Cossetto sn, P.S1 – intestato a

**Xxxxxxxxx xxxxxxxx s.r.l.**

Posto auto coperto sito al piano interrato, rifinito con pavimento e delimitato da striscia azzurra a terra, illuminazione condominiale.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principale (autorimesse):	59 mq.
Valore di vendita dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	
LOTTO 44	€. 16.500,00
LOTTO 45	€. 17.500,00
LOTTO 46	€. 10.500,00
Data della valutazione:	10.10.2018

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi, utilizzabili, dotati di porte, senza arredi all'interno.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:****4.3.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.**

Vedasi il regolamento di Condominio e la ripartizione delle tabelle millesimali condominiali indicate a disposizione presso i relativi amministratori pro-tempore per la gestione degli spazi comuni e aree verdi.

Convenzione in essere con il Comune di Fano stipulata presso il notaio A. De Martino rep. 94227/19792 del 19.02.2001 e successive modifiche e/o integrazioni, per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti e/o di nuova formazione, prorogata con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 30 gennaio 2008, fino al 2018, con scadenza prorogata del cosiddetto "decreto Renzi" di ulteriori 3 anni, valevole fino al 15/07/2021. Ogni eventuale acquirente dichiara di ben conoscere con particolare riguardo dell'obbligo posto a carico dei proprietari attuali e futuri delle unità immobiliari di provvedere alla manutenzione delle aree a verde pubblico, così come espressamente indicato all'art.23 delle citate convenzioni. Inoltre ogni nuovo acquirente, così come tutti i proprietari esistenti hanno già conferito, conferiranno alla società titolare della Convenzione in essere, ogni e più ampio mandato con rappresentanza, irrevocabile in quanto rilasciato nell'interesse della mandataria, affinché apporti a dette convenzioni le modifiche concordate con il Comune di Fano, integri e/o modifichi detto regolamento onde adeguarlo alle nuove situazioni che si creeranno a seguito della realizzazione e completamento dell'intero intervento.

Inoltre le Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria che restano ancora da eseguire a carico di tutti i 6 comparti, ciascuno per le rispettive quote di competenza, sono:

- Opere di urbanizzazione primaria (fogne, parcheggi, verde, rete,gas/acqua/Enel/Tim): a carico dei venditori
- Opere di urbanizzazione secondaria (strada di Prg, completa di parch.fogne,reti): a carico dei venditori

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.3.2 *Atti di asservimento urbanistico:*

4.3.3 **Secondo il vigente PRG i fabbricati ricadono in un'area urbanizzata di tipo B1.2, all'interno di un comparto edificatorio n. "ST2\_E05" COMPARTO TERZIARIO E RESIDENZIALE "CENTRO DIREZIONALE GARDENIA".**

4.3.4 *Altre limitazioni d'uso:*

4.3.5 **Servitù attiva e passiva (servitù di elettrodotto) costituita con atto a rogito Notaio Alberto de Martino di Fano stipulato in data 5 febbraio 2008 rep. N. 2521 reg.to a Fano il 22.02.2008 al n. 1612 serie 1T.**

4.3.6 **Servitù reciproca sul foglio 50 con il mappale 1897 sub.177, destinato a passaggio pedonale e carrabile ed accesso ai vani tecnici a servizio di tutti i comparti 1-2-3-4-5-6. E' costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile reciproca a carico delle proprietà in vendita ed a favore di tutte le proprietà costituenti e destinate alla realizzazione dei Comparti 1-2-3-4-5-6.**

4.3.7 **Si comunica inoltre agli acquirenti che tutti i comparti sono funzionalmente collegati pertanto gli impianti tecnologici, quali in via indicativa: impianto antincendio, impianto di irrigazione, illuminazione, gli scarichi realizzati e da realizzare sono a servizio dell'intera lottizzazione, con partecipazione alle spese e alla loro gestione.**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.3.8 *Iscrizioni:*

B6) Con atto pubblico dell'08/02/2010 a rogito Dr. Alberto de Martino Notaio in Fano (rep. n. 107285 – racc. n. 29415) registrato a Fano l'08/02/2010 al numero 225 serie 1T (doc. 54), la allora Banca delle Marche ha concesso alla XXXXXXXX XXXXXXXX s.r.l. (fusa, come detto, nella Xxxxxxxx xxxxxxxx srl) un mutuo fondiario di originari € 1.000.000,00 (mutuo n. 108/421905000). A garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dal predetto mutuo la società finanziata ha rilasciato ipoteca a suo carico ed in favore della Banca per complessivi € 2.000.000,00 sull'intera quota (1/1) di piena proprietà sul seguente bene immobile: "Terreno sito in Comune di Fano distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 50, mappale 1923 della superficie di mq. 9.773".

Detta ipoteca volontaria è stata iscritta il 09/02/2010 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pesaro Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 1651 reg. gen. e n. 360 reg. part. (doc. 55).

Con successivo atto pubblico del 28/12/2010 a rogito Dr. Alberto de Martino Notaio in Fano (rep. n. 108169 – racc. n. 30114) registrato a Fano il 14/01/2011 al n. 280 serie 1T (doc. 56), la Banca e la parte mutuataria hanno dato atto di erogazioni per € 999.000,00, riducendo il mutuo sino a detto importo e pattuendo la restrizione dell'ipoteca che è dunque rimasta efficace limitatamente ai beni immobili siti in "Fano e distinti al **NCEU di detto Comune al Foglio 50, mappale 1960 sub. 8 e sub. 27**".

Con atto dell'11/02/2011 le parti hanno concordato il prolungamento del periodo di preammortamento e variato il tasso di interesse pattuendolo in misura pari all'Euribor 6 msl + 2,25% (doc. 57).

Alla data del 21/11/2016 il credito riveniente dal predetto mutuo ammonta a complessivi € 173.928,40 di cui € 28.699,63 per rate in preammortamento scadute ed insolute dal 31/08/2011 al 31/08/2015, € 132.600,00 per debito residuo in linea capitale al 31/08/2015, € 4.409,39 per interessi di mora al tasso Euribor msm lettera 6 mesi + 2,25% + 2 di mora sulle rate scadute dalle singole scadenze al 31/08/2015, € 8.219,38 per interessi di mora al tasso Euribor msm lettera 6 mesi + 2,25% + 2 di mora sul debito residuo in linea capitale e rate scadute dall'01/09/2015 al 21/11/2016 (doc. 58 e 59).

B8) Con atto pubblico del 13/02/2009 a rogito Dr. Alberto de Martino Notaio in Fano (rep. n. 106253 – racc. n. 28602) registrato a Fano il 23/02/2009 al n. 1359 serie 1T (doc. 67) la allora Banca delle Marche ha

concesso alla XXXXXXXX XXXXXXXX s.r.l. (fusa, come detto, nella Xxxxxxxx xxxxxxxx srl) un mutuo fondiario di originari € 4.800.000,00 (mutuo n. 108/378268000).

A garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dal predetto mutuo la società finanziata ha rilasciato ipoteca a suo carico ed in favore della Banca per complessivi € 9.600.000,00 sull'intera quota (1/1) di piena proprietà sul seguente bene immobile: "Terreno sito in Comune di Fano distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 50, mappale 1923 (ex mappale 1836 A, ex mappale 29) della superficie di mq. 9.773".

Detta ipoteca volontaria è stata iscritta il 24/02/2009 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pesaro Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 2404 reg. gen. e n. 510 reg. part. (doc. 68).

Con successivo atto pubblico del 28/12/2010 a rogito Dr. Alberto de Martino Notaio in Fano (rep. n. 108168 – racc. n. 30113) registrato a Fano il 14/01/2011 al n. 276 Serie 1T (doc. 69, 69a, 69b, 69c, 69d), la Banca e la parte mutuataria hanno dato atto di erogazioni per il limitato importo di € 4.799.000,00 riducendo il mutuo sino a detta somma ed il montante ipotecario ad € 9.598.000,00.

Con il medesimo atto le parti hanno frazionato il mutuo e l'ipoteca come segue: - quanto ad € 822.000,00 in n. 8 quote, poste in ammortamento; - quanto ad € 3.977.000,00 da mantenere in preammortamento nell'unica quota n. 9 (che ha assunto il n. 475199000) garantita con ipoteca ricadente sulla "porzione di immobile sita in Fano, censita al Catasto Fabbricati di detto **Comune al Foglio 50, mappale 1960**, sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 25, sub. 19, sub. 46, sub. 9, sub. 36, sub. 15, sub. 38, sub. 17, sub. 39, sub. 40, sub. 20, sub. 53, sub. 13, sub. 14, sub. 47, sub. 11, sub. 24, sub. 63, sub. 50, sub. 29, sub. 45, sub. 44, sub. 34, **sub. 43**, sub. 37, sub. 42, **sub. 54** e mappale 1961 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 15, sub. 6, sub. 34, sub. 20, sub. 46, sub. 10, sub. 28, sub. 61, sub. 11, sub. 37, sub. 26, sub. 48, sub. 25, sub. 47, sub. 63, sub. 14, sub. 19, sub. 23, sub. 31, sub. 38, sub. 39, sub. 43, sub. 49, sub. 52, sub. 51.

Con successivo atto pubblico del 24/06/2011 a rogito Dr. Angelo Colangeli Notaio in Fano (rep. n. 73608 – racc. n. 33350) registrato a Fano il 30/06/2011 al n. 4877 Serie 1T (doc. 70, 70a e 70b), la Banca e la parte mutuataria hanno ridotto ad € 3.328.040,00 la quota di mutuo n. 9 che è stata a sua volta frazionata nell'ulteriore quota n. 9/a per € 55.000,00 (posta contestualmente in ammortamento) e nella quota n. 9/b per € 3.273.040,00 (che ha assunto il n. 500203000), mantenuta in preammortamento e rimasta garantita con ipoteca ricadente sulla "porzione di fabbricato sito in Comune di Fano, censita al Catasto Fabbricati di **detto Comune al Foglio 50, mappale 1960** sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 25, sub. 15, sub. 38, sub. 17, sub. 39, sub. 40, sub. 20, sub. 53, sub. 13, sub. 14, sub. 11, sub. 63, sub. 50, sub. 29, sub. 45, sub. 44, sub. 34, **sub. 43**, sub. 37, sub. 42, **sub. 54** e mappale 1961 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 15, sub. 20, sub. 46, sub. 26, sub. 48, sub. 25, sub. 47, sub. 63, sub. 14, sub. 19, sub. 23, sub. 31, sub. 38, sub. 39, sub. 43, sub. 49, sub. 52, sub. 51".

Con successivo atto pubblico del 07/11/2011 a rogito Dr. Alberto de Martino Notaio in Fano (rep. n. 109064 – racc. n. 30761) registrato a Fano il 30/11/2011 al n. 8724 Serie 1T (doc. 71, 71a e 71b), la Banca e la parte mutuataria hanno ridotto ad € 472.440,00 la quota di mutuo n. 9b frazionandola a sua volta nella quota n. 9/b/1 per € 95.000,00 (posta contestualmente in ammortamento) e nella quota n. 9/b/2 per € 377.440,00 mantenuta in preammortamento e rimasta garantita con ipoteca ricadente sulla "porzione di fabbricato sito in **Comune di Fano, censita al NCEU di detto Comune al Foglio 50**, mappale 1960 sub. 15, sub. 38, sub. 13, **sub. 29, sub. 43**, sub. 37, sub. 42, sub. 54 e mappale 1961 sub. 38, sub. 49, sub. 52, sub. 51".

Con successivo atto pubblico del 29/02/2012 a rogito Dr. Alberto de Martino Notaio in Fano (rep. n. 109401 – racc. n. 30995) registrato a Fano il 13/03/2012 al n. 1490 Serie 1T (doc. 72, 72a, 72b e 72c), la Banca e la parte mutuataria hanno ulteriormente ridotto sino ad € 277.440,00 la quota di mutuo n. 9/b/2, frazionandola a sua volta nell'ulteriore quota n. 9/b/2/a per € 183.600,00 (posta contestualmente in ammortamento) e nella quota n. 9/b/2/b per € 93.840,00 mantenuta in preammortamento e rimasta garantita con ipoteca ricadente sulla "porzione di fabbricato sito in Comune di Fano, censita al NCEU di

detto **Comune al Foglio 50, mappale 1960 sub. 29, sub. 43, sub. 54** e mappale 1961 sub. 38, sub.49, sub. 52, sub. 51”.

Alla data del 21/11/2016 il credito riveniente dalla citata quota di mutuo n. 9/b/2/b ammonta a complessivi € 116.110,91 di cui € 15.172,23 per rate in preammortamento scadute ed insolute dal 31/03/2012 al 30/09/2015, € 93.840,00 per debito residuo in linea capitale al 30/09/2015, € 1.926,48 per interessi di mora al tasso Euribor msm lettera 6 mesi + 2,25% + 2 di mora sulle rate scadute dalle singole scadenze al 30/09/2015, € 5.172,20 per interessi di mora al tasso Euribor msm lettera 6 mesi + 2,25% + 2 di mora sul debito residuo in linea capitale e rate scadute dall'1/10/2015 al 21/11/2016 (doc. 73 e 74)

#### 4.3.9 *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Dichiarazione di fallimento del tribunale di Pesaro con sentenza n. 77/2016 depositata il 21/11/2016 – Reg. fall. N. 72/2016.

#### 4.3.10 *Altre trascrizioni: nessuna*

#### 4.3.11 *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese deliberate in Assemblea condominiale:	€.	0,00
Spese condominiali per unità e per esercizio annuale alla data del 2018 (sub. 27):	€.	26,28
Spese condominiali per unità e per esercizio annuale alla data del 2018 (sub. 43):	€.	26.64
Spese condominiali per unità e per esercizio annuale alla data del 2018 (sub. 54):	€.	10,56

#### *Ulteriori avvertenze:*

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta: *liberi*.

I terreni facente parte dei vari comparti 1/2/3/4/5/6 sono inseriti in un'area che il vigente PRG all'art. 34 delle NTA definisce come: B4 - Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni).

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXXXXXXXXXXXX SRL, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, stipulato il 30.05.2008 notaio A. De Martino rep. 3068 reg.to a Fano al n. 5144 del 16.06.2008 – ricognizione catastale.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in FANO – P.I. xxxxxxxx .

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizie/P.d.C.: N.ri 277/7 del 02.05.2007; C.E. n. 575/08 del 12.09.2008; C.E. n. 496/10 del 07.02.2011.

Denuncia di opere strutturali: variante Denuncia N.

Certificato di Agibilità: n. 124 del 01.08.2011 (mapp. 1960 sub. da 1 a 54 e da 61 a 63)

#### 7.1. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG: Secondo il vigente PRG i fabbricati ricadono in un'area urbanizzata di tipo B1.2, all'interno di un comparto edificatorio n. "ST2\_E05" COMPARTO TERZIARIO E RESIDENZIALE "CENTRO DIREZIONALE GARDENIA".

## **8. GIUDIZIO DI CONFORMITA':**

### **8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:**

Non sono state rilevate difformità edilizie.

L'immobile risulta conforme.

### **8.2. CONFORMITA' CATASTALE:**

Non sono state rilevate difformità.

L'immobile risulta conforme.

**8.3. CONFORMITA' URBANISTICA:** nessuna difformità urbanistica o comunque rientranti nelle tolleranze consentite dalle norme.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** Conforme

### **8.5. ALTRE CONFORMITA':**

- Gli impianti tecnologici sono stati realizzati in data successiva all'entrata in vigore del D.M. n.37 del 22.01.2008 e sono carenti delle certificazioni di conformità alla legislazione vigente.
- Certificato di corrispondenza dell'opera eseguita alle norme del capo IV del D.P.R. n. 380/2001.
- Dichiarazione di conformità alle opere realizzate in materia di accessibilità e superamento barriere architettoniche.
- Autorizzazione all'allaccio alla fogna rilasciato dall'Ente gestore (Aset).
- Parere dei Vigili del Fuoco.
- Certificazione acustica dell'edificio L. Quadro n. 447/97 - L. R. n. 28 del 14.11.2001.
- Verbale di completezza della sopracitata documentazione.

## **AUTORIMESSE L44/45/46 – COMPARTO 4 civ. 6 – LOTTI 44/45/46**

### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Gli immobili di recente costruzione (2008/2010), hanno ampi spazi verdi, camminamenti, aree di sosta e risulta buona la distribuzione nella mobilità urbana della città di Fano, adiacente alle arterie principali di Via Roma e la bretella di v.le S. Pertini, che rappresentano le direttrici principali della città da e per il casello dell'autostrada A/14 e per la Flaminia S.S. n. 73. In zona sono presenti tutti i servizi e le attività necessarie all'uso residenziale. Il traffico nella zona è elevato. Le autorimesse ed il posto auto oggetto della valutazione, sono ultimate e liberi.

### **COLLEGAMENTI**

autostrada A/14 distante 2 km

buono

ferrovia distante 1,5 km

buono

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	scarso
impianti tecnici:	elettrico
stato di manutenzione generale:	normale
servizi:	buono

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### Delle Componenti Edilizie:

<i>porta di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in lamiera.	Bascula autorim.
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cemento	buono
<i>infissi interni:</i> anta semplice	buono
<i>scaie:</i> interna condominiale	buono

### Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> esterno, senza conformità	
<i>fognatura:</i> separata	nella media

### Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> costruite in cemento armato	nella media
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media
<i>scaie interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media

## CLASSE ENERGETICA:

Sono esclusi dall'obbligo di allegazione:

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, **quali box, cantine, autorimesse**, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. e) dlgs 192/2005 (l'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purchè scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica; art. 3, c. 3ter, dlgs 192/2005).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) –

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOTTO 44 / autorim. P.S1	16,00	x	50 %	=	8,00
LOTTO 45 / autorim. P.S1	17,00	x	50 %	=	8,50
LOTTO 46 / posto auto P.S1	13,00	x	40 %	=	5,20

<b>Totale:</b>	<b>46,00</b>				<b>21,70</b>
----------------	--------------	--	--	--	--------------

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Mono-parametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il criterio adottato per la determinazione del valore è il Metodo Comparativo (o di mercato), che si basa sul confronto tra il bene qui considerato ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente in zona.

La valutazione è stata effettuata con il metodo della comparazione diretta, individuando elemento comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il compendio in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita o compravenduti nella zona di ubicazione dei cespiti, e con valori desunti anche da tabelle OMI e Borsino immobiliare. Il valore medio al mq è stato rilevato anche attraverso un'analisi di mercato condotto con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare. Nel mese di agosto per gli immobili in vendita a Fano è stato richiesto un prezzo medio di € 2.129 per metro quadro, in diminuzione rispetto agli anni scorsi. Nello stesso mese, per gli immobili residenziali in affitto a Fano il prezzo richiesto è stato pari a € 8,07 al mese per metro quadrato. Le agenzie immobiliari interpellate suggeriscono un prezzo di vendita di €/mq. 2100/2200.

**Valori Comparativi da Agenzie Immobiliari:**

Prezzo di vendita medio tra 6 comparativi simili: € 1.806/mq.

**Valori Comparativi da compravendite recenti e/o rogiti notarili:**

Prezzo di vendita di immobile residenziale stesso condominio (2010): € 3.500/mq.

Prezzo di vendita di immobile residenziale stesso condominio (2015): € 2.000/mq.

**Valori Comparativi da OMI – A.d.E.:**

Dati statistici Omi: € 1.800/mq.

**Prezzi medi dal "Borsino Immobiliare":**

prezzi medi pertinenze (box/autor.) € 558/mq

prezzi medi immobili residenziali € 1.886/mq

Valore medio dei prezzi a mq. del mercato residenziale: € 2.109/mq.

Visto le caratteristiche della zona in cui ricadono gli edifici e viste anche le caratteristiche di finitura al di sopra della media, si ritiene congruo applicare un valore medio di 2.200 €/mq. I rispettivi coefficienti di riduzione per accessori, scoperti e giardini, terrazzi, logge e cantine sono indicati a seguire nel calcolo di ciascuna unità immobiliare.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie accessori:	21,7	x	2.200,00	=	€.	47.740,00
------------------------------	------	---	----------	---	----	-----------

---

€ 47.740,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	LOTTO 44	<b>€ 17.600,00</b>
--	----------	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	LOTTE 45	<b>€ 18.700,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	LOTTE 46	<b>€ 11.440,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):		
	LOTTO 44	<b>€ 17.600,00</b>
	LOTTE 45	<b>€ 18.700,00</b>
	LOTTE 46	<b>€ 11.440,00</b>

### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni viene utilizzato come metodo di stima il metodo sintetico-comparativo, che si esplica attraverso indagini di mercato finalizzate alla ricerca di prezzi di vendita di immobili simili recentemente negoziati. Pertanto, fatte le dovute

comparazioni con immobili dalle analoghe caratteristiche intrinseche (epoca di costruzione, destinazione, ubicazione, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, rifiniture, servizi etc.) ed estrinseche (posizione, viabilità, distanza dal centro, etc.), tenuto conto delle peculiarità

tipologico-costruttive dell'edificio e visti i prezzi di mercato praticati nella zona, ai beni in esame si assegna un prezzo di mercato per metro quadro di superficie commerciale/convenzionale, che viene determinata moltiplicando le superfici reali, calcolate al lordo delle murature perimetrali (per metà quelle a confine) ed interne come d'uso, per i coefficienti di ragguaglio riferiti alla destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Comune di Fano, agenzie: di Fano: AZIMUT, QUATTROMURA, osservatori del mercato immobiliare F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali); IL BORSINO IMMOBILIARE; O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio)

### **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	Autorim./posti auto cop.	46,00	0,00	47.740,00	47.7400,00
				<b>47.740,00 €</b>	<b>47.740,00 €</b>

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

#### **LOTTO 44 – FG. 50 MAPP. 1960 SUB. 27**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.600,00**  
**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del -5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, eventuali e non prevedibili richieste di ulteriori oneri (tipo urbanistici) e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 16.720,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento:

**€. - 220,00**

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

**Comparto 4 civ. 6 – San Martino 4 - Lotto 44 – valore: €. 16.500,00**

#### **LOTTO 45 – FG. 50 MAPP. 1960 SUB. 43**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.700,00**  
**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del -5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, eventuali e non prevedibili richieste di ulteriori oneri (tipo urbanistici) e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 17.765,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento:

**€. - 265,00**

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

**Comparto 4 civ. 6 – San Martino 4 – Lotto 45 – valore: €. 17.500,00**

#### **LOTTO 46 – FG. 50 MAPP. 1960 SUB. 54**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.440,00**  
**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **-5%** per differenza tra oneri tributari

su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 10.868,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. - 368,00

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

**Comparto 4 civ. 6 – San Martino 4 – Lotto 46 – valore:**

€. 10.500,00

---

*Totale complessivo valore beni - Comparto 4 civ 6 e 8 -* €. 226.500,00

---

Pesaro 10.01.2019

Il perito \_\_\_\_\_

Geom. Ligi Simone iscr. Albo Geom. Pu n, 1258

**Allegati:**

- Visure, planimetrie ed elaborati catastali;
- Documentazione fotografica int/est.;
- Estratti di PRG.;
- Copia Convenzione Edilizia "Piano di Lottizzazione Comparto C1" – Fano.