



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 25/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Crédit Agricole Italia spa

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Jean Christophe Nucci**

CF: NCCJCH69A17H355T

con studio in FANO (PU) Via Tazzoli n. 18/G

telefono: 0721829193

fax: 0721829193

email: jeaningnucci@libero.it

PEC: jeanchristophe.nucci@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2024

## LOTTO 1

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

**A** negozio a FANO VIALE ITALIA 44, quartiere PODERINO, della superficie commerciale di 27,00 mq per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il negozio, della superficie commerciale di 27,00mq, posizionato al piano terra è composto da un unico locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,5. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1249 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 27 mq, rendita 941,24 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia civ. 44, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	27,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.310,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.981,00
Data della valutazione:	19/07/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto

di affitto tipo locazione commerciale - durata 6 anni, stipulato il 02/03/1996, con scadenza il 01/03/2002, registrato il 02/03/1996 a Fano ai nn. 640/3/1996 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

In data 04.09.2020 è stata inviata al conduttore lettera di disdetta del contratto di locazione.

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

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/05/2013 a firma di Notaio Massimo Spinazzola ai nn. 35586/10872 di repertorio, iscritta il 17/05/2013 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. Reg. Part. n. 859, Reg. Gen. n. 5346 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 580000€.

Importo capitale: 290000€

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 29/02/2024 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. Reg. Part. n. 1825, Reg. Gen. n. 2515 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo

###### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

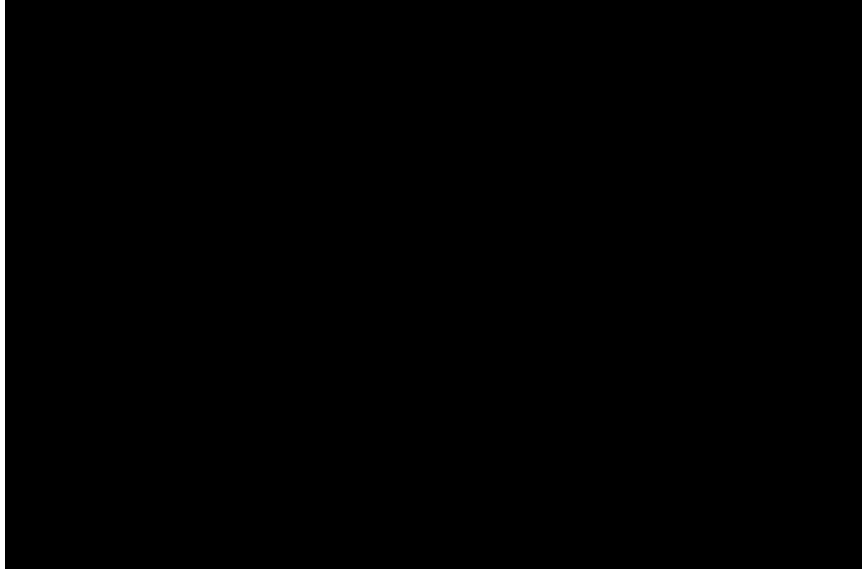
###### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

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

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

Dagli accertamenti effettuati risulta che il negozio, ubicato nel Comune di Fano, Viale Italia civ. 44, è di proprietà dei Sig.ri:



- atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio n. 96/412 del 10/05/1999, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 02/08/2003 ai nn. 11001 registro generale e 6739 registro particolare;

- atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) Pubblico ufficiale Notaio Cafiero Enrico repertorio n. 118979/30725 del 15/10/2014, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 17/10/2014 ai nn. 9679 registro generale e 6469 registro particolare;

- atto tra vivi (cessione di diritti reali a titolo oneroso) Pubblico ufficiale Notaio Morico Annunziata repertorio n. 58957/28516 del 24/06/2021, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 30/06/2021 ai nn. 9233 registro generale e 6272 registro particolare.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di atto per causa di morte (certificato di

denunciata successione) e atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) .  
- atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio n. 96/412 del 10/05/1999, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 02/08/2003 ai nn. 11001 registro generale e 6739 registro particolare; - atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) Pubblico ufficiale Notaio Cafiero Enrico repertorio n. 118979/30725 del 15/10/2014, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 17/10/2014 ai nn. 9679 registro generale e 6469 registro particolare; - atto tra vivi (cessione di diritti reali a titolo oneroso) Pubblico ufficiale Notaio Morico Annunziata repertorio n. 58957/28516 del 24/06/2021, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 30/06/2021 ai nn. 9233 registro generale e 6272 registro particolare.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di atto tra vivi (cessione di diritti reali a titolo oneroso), con atto stipulato il 24/06/2021 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 58957/28516 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/9, in forza di atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) e atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/9, in forza di atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) e atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Licenza di Costruzione **N. 1649 del 07.06.1967** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione, presentata il 22/05/1967 con il n. 366 di protocollo, rilasciata il 07/06/1967 con il n. 1649 di protocollo

Variante a Licenza di Costruzione **N. 980 del 08.08.1969**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica della copertura, presentata il 21/05/1969 con il n. 211 di protocollo, rilasciata il 08/08/1969 con il n. 980 di protocollo, agibilità del 02/04/1970

Permesso di costruire in sanatoria **N. 1039/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straord. manutenzione del PS1 di un fabbr. ad uso garage e ripostiglio consistente in modifiche alla distribuzione interna ed in modifiche prospettiche e scale esterne realizzate in difformità dalla licenza edilizia n. 1649 del 07/06/1967 , presentata il 30/07/2014 con il n. 52858/2014 di protocollo, rilasciata il 29/09/2014 con il n. 1039/2014 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 189 del 18.11.2023, l'immobile ricade in zona B1.2 – Zone residenziali sature con conservazione della superficie coperta dei fabbricati

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: art.40 II comma della legge 28 febbraio 1985 n.47, D.P.R. 6 giugno 2001 N.380 e successive proroghe e modificazioni)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.L. n. 78 del 31 maggio 2010)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge 28 febbraio 1985 n. 47, TUE DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Impianto elettrico: D.M. 37/2008; articolo 21 della norma CEI 64-8 - Impianto termico: L. 10/91; D.P.R. 412/93 e s.m.i. (D.P.R. 551/99); D. Lgs. 192/05.; D.Lgs. n.192/05; Impianto idro-sanitario: Norma UNI 9182)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FANO VIALE ITALIA 44, QUARTIERE PODERINO

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a FANO VIALE ITALIA 44, quartiere PODERINO, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il negozio, della superficie commerciale di 27,00mq, posizionato al piano terra è composto da un unico locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,5. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1249 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 27 mq, rendita 941,24 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia civ. 44, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro 12Km, Ancona 50Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Il comune di Fano in provincia di Pesaro-Urbino è coperto dalla rete in fibra ottica. , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Fano.

SERVIZI

centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Ancona 50Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 50m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3Km	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia distante 2Km  
 porto distante Ancona 50Km  
 superstrada distante 2Km

eccellente   
 buono   
 eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono   
 al di sopra della media   
 al di sopra della media   
 al di sopra della media   
 nella media   
 al di sotto della media   
 nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio è parte di un fabbricato che presenta quattro prospetti liberi; quello sud est, che affaccia verso viale Italia, è la parte anteriore del fabbricato da cui si accede al negozio ed alla scala condominiale. Le finiture delle facciate esterne, in parte intonacate e tinteggiate di colore bianco ed in parte ricoperte da piastrelle in gres di colore rosso, risultano parecchio usurate e necessiterebbero di un intervento di manutenzione straordinaria; gran parte delle piastrelle in gres sono state rimosse per evitarne il distacco.

La struttura è in telai di cemento armato, i solai intermedi e di copertura sono in latero-cemento ed il pacchetto murario di tamponatura esterna è di tipo in blocchi di laterizio.

Il negozio al piano terra (H=3,50m) si presenta in buone condizioni con le finiture interne che non evidenziano particolari segni di usura e vetustà.

Gli infissi esterni, vetrina e porta di ingresso, che occupano tutta la parete di ingresso verso Viale Italia sono in alluminio color oro con vetro antisfondamento. Il piano di calpestio del negozio è rivestito con piastrelle in gres di colore grigio scuro e bianco. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

L'impianto di riscaldamento e acqua calda, di tipo



autonomo con radiatori e caldaia a gas, la pompa di calore per la climatizzazione estiva e l'impianto elettrico si presentano in buono stato.

Il negozio è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

CLASSE ENERGETICA:



[466,50 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2021-15153 registrata in data 06/06/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale negozio	27,00	x	100 %	=	27,00
<b>Totale:</b>	<b>27,00</b>				<b>27,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai rilievi effettuati risulta una superficie commerciale dell'immobile (negozio), sito in Comune di Fano Viale Italia civ. 44, pari a 27,00 mq.

**superficie commerciale totale = 27,00mq**

**Valore di mercato dell'appartamento con pertinenze annesse**

**27,00mq · 1.530,00€/mq = 41.310,00€**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **41.310,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 41.310,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 41.310,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del più probabile valore di mercato del negozio, sito in Comune di Fano Viale Italia civ. 44, si è effettuata utilizzando il metodo sintetico. Con il metodo sintetico, dopo aver determinato la consistenza dell'unità immobiliare e dopo aver considerato le indagini condotte nel suo intorno, si attribuisce ad essa il valore al metro quadrato dettato dalle condizioni del mercato immobiliare locale (rif. banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, per destinazione residenziale e commerciale).

In considerazione delle circostanze intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile, del grado di manutenzione generale dell'immobile per ciò che riguarda la struttura, le opere di finitura, la dotazione di impianti, del valore di mercato delle unità immobiliari sul territorio analoghe a quella in oggetto per caratteristiche di localizzazione, costruttive, progettuali e stato manutentivo, si perviene alla conclusione che il più probabile valore di mercato attuale di tali unità immobiliari stimato con criterio sintetico, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano e tenuto conto dei coefficienti correttivi, abbia come valori di riferimento la cifra di:

- *Destinazione commerciale*

1.700,00 · 0,90 = 1.530,00€ al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata come indicato di seguito;

<b><i>Coefficienti correttivi</i></b>	
<i>Caratteristiche di localizzazione fabbricato</i>	<i>Coefficiente</i>
Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano	0,95
Attrezzature collettive a distanza pedonale	0,92
Ambiente esterno	0,92
Disponibilità parcheggi	0,97
<i>Caratteristiche di posizione fabbricato</i>	<i>Coefficiente</i>
Panoramicità	0,95
Luminosità	0,95
<i>Caratteristiche tipologiche fabbricato</i>	<i>Coefficiente</i>
Necessità di manutenzione (strutture, finiture, impianti, ecc.)	0,75
Grado di rifinitura interna ed esterna	0,80

<b>Coefficiente correttivo medio</b>	<b>0,90</b>
--------------------------------------	-------------

Calcolo della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale per immobili ad uso residenziale (secondo quanto riportato dai criteri di computo dalla norma UNI 10750) si deve considerare la somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali – (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine di proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

- al 2% per superfici eccedenti il suddetto limite.

Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani principali e accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25mq;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25mq;

Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani principali e accessori:

- nella misura del 15%, fino a 25mq;
- nella misura del 5%, per la quota eccedente 25mq;

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 30% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fano, osservatori del mercato immobiliare OMI - osservatorio di mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	27,00	0,00	41.310,00	41.310,00
				<b>41.310,00 €</b>	<b>41.310,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Data la disposizione planimetrica si ritiene

sconsigliabile una divisione del negozio, sito in Comune di Fano Viale Italia civ. 44, per formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.310,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.981,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2024

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a FANO VIALE ITALIA 50, quartiere PODERINO per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'alloggio, della superficie commerciale di 94,68mq, posizionato al piano terra è composto da: un ingresso/disimpegno, un soggiorno/pranzo, una cucina, due camere, un bagno, due balconi ed uno scoperto esclusivo al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1249 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. 50, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.279,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.950,68
Data della valutazione:	19/07/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto

di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/06/2020, con scadenza il 31/05/2024 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 5580,00€ annui.

In data 30.09.2023 è stata inviata al conduttore lettera di disdetta del contratto di locazione.

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

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/05/2013 a firma di Notaio Massimo Spinazzola ai nn. 35586/10872 di repertorio, iscritta il 17/05/2013 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. Reg. Part. n. 859, Reg. Gen. n. 5346, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 580000€.

Importo capitale: 290000€

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 29/02/2024 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. Reg. Part. n. 1825, Reg. Gen. n. 2515, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

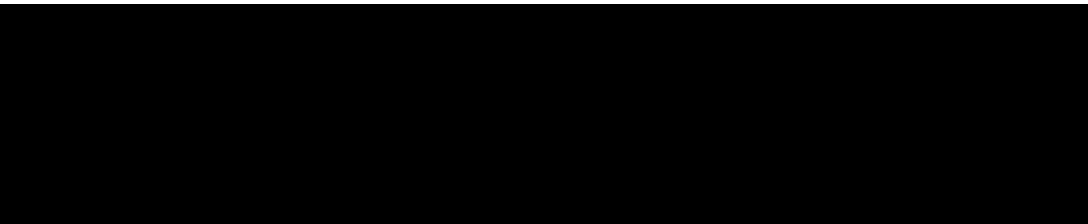
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

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

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

Dagli accertamenti effettuati risulta che l'abitazione di tipo civile, ubicata nel Comune di Fano, Viale Italia civ. 50 (piano terra), è di proprietà dei Sig.ri:



proprietà in forza di:

- atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio n. 96/412 del 10/05/1999, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 02/08/2003 ai nn. 11001 registro generale e 6739 registro particolare;
- atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) Pubblico ufficiale Notaio Cafiero Enrico repertorio n. 118979/30725 del 15/10/2014, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 17/10/2014 ai nn. 9679 registro generale e 6469 registro particolare;
- atto tra vivi (cessione di diritti reali a titolo oneroso) Pubblico ufficiale Notaio Morico Annunziata repertorio n. 58957/28516 del 24/06/2021, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 30/06/2021 ai nn. 9233 registro generale e 6272 registro particolare.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/9, in forza di atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) e atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di atto tra vivi (cessione di diritti reali a titolo oneroso)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) e atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/9, in forza di atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) e atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità)

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Licenza di Costruzione **N. 1649 del 07.06.1967** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione, presentata il 22/05/1967 con il n. 366 di protocollo, rilasciata il 07/06/1967 con il n. 1649 di protocollo

Variante a Licenza di Costruzione **N. 980 del 08.08.1969**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica della copertura, presentata il 21/05/1969 con il n. 211 di protocollo, rilasciata il 08/08/1969 con il n. 980 di protocollo, agibilità del 02/04/1970

Permesso di costruire in sanatoria **N. 1039/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straord. manutenzione del PS1 di un fabbr. ad uso garage e ripostiglio consistente in modifiche alla distribuzione interna ed in modifiche prospettiche e scale esterne realizzate in difformità dalla licenza



edilizia n. 1649 del 07/06/1967 , presentata il 30/07/2014 con il n. 52858/2014 di protocollo, rilasciata il 29/09/2014 con il n. 1039/2014 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 189 del 18.11.2023, l'immobile ricade in zona B1.2 – Zone residenziali sature con conservazione della superficie coperta dei fabbricati

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: art.40 II comma della legge 28 febbraio 1985 n.47, D.P.R. 6 giugno 2001 N.380 e successive proroghe e modificazioni)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.L. n. 78 del 31 maggio 2010)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge 28 febbraio 1985 n. 47, TUE DPR 380/01 )

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Impianto elettrico: D.M. 37/2008; articolo 21 della norma CEI 64-8 - Impianto termico: L. 10/91; D.P.R. 412/93 e s.m.i. (D.P.R. 551/99); D. Lgs. 192/05.; D.Lgs. n.192/05; Impianto idro-sanitario: Norma UNI 9182)

L'immobile risulta **conforme**.

**BENI IN FANO VIALE ITALIA 50, QUARTIERE PODERINO**

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FANO VIALE ITALIA 50, quartiere PODERINO per la quota di:

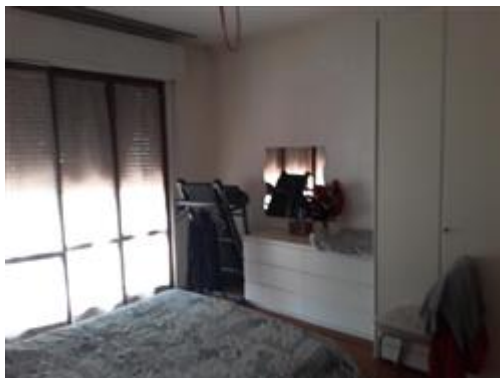
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'alloggio, della superficie commerciale di 94,68mq, posizionato al piano terra è composto da: un ingresso/disimpegno, un soggiorno/pranzo, una cucina, due camere, un bagno, due balconi ed uno scoperto esclusivo al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1249 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. 50, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono PESARO 12Km, ANCONA 50Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Il comune di Fano in provincia di Pesaro-Urbino è coperto dalla rete in fibra ottica. , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Fano.

#### SERVIZI

asilo nido  
centro commerciale  
centro sportivo  
farmacie  
negozi al dettaglio



scuola elementare	eccellente	
scuola per l'infanzia	eccellente	
scuola media inferiore	eccellente	
scuola media superiore	eccellente	
supermercato	buono	
verde attrezzato	ottimo	
ospedale	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante ANCONA, 50Km	buono	
autobus distante 50m	eccellente	
autostrada distante 3Km	eccellente	
ferrovia distante 2Km	eccellente	
superstrada distante 2Km	eccellente	
porto distante ANCONA, 50Km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di vendita, parte di un fabbricato costituito da tre livelli più autorimessa al piano sottostrada, è sito in Comune di Fano Viale Italia civ. 50 (piano terra), della superficie commerciale di 94,68 mq. Il fabbricato presenta quattro prospetti liberi; quello sud est che affaccia verso viale Italia è la parte anteriore del fabbricato da cui si accede ai negozi ad alla scala condominiale, priva di ascensore, che permette di raggiungere le varie unità immobiliari e l'autorimessa. Le finiture delle facciate esterne, in parte intonacate e tinteggiate di colore bianco ed in parte ricoperte da piastrelle in gres di colore rosso, risultano parecchio usurate e necessiterebbero di un intervento di manutenzione straordinaria; gran parte delle piastrelle in gres sono state rimosse per evitarne il distacco.

La struttura è in telai di cemento armato, i solai intermedi

e di copertura sono in latero-cemento ed il pacchetto murario di tamponatura esterna è di tipo in blocchi di laterizio. L'abitazione al piano terra (H=3,00m) si presenta in discrete condizioni anche se le finiture interne evidenziano segni di usura e vetustà. Gli infissi esterni sono in legno (con vetro singolo) con tapparelle in pvc di colore marrone chiaro. La porta d'ingresso è in legno di tipo "caposcala" di colore marrone mentre le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone con apertura a battente. Il piano di calpestio dell'appartamento è rivestito in parte in marmo ed in parte con piastrelle in gres di colore sul marrone su tutto l'appartamento. Il balcone è rivestito con tipica pavimentazione in piastrelle in gres da esterno di colore rosso. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco con evidenti segni di muffa. Il bagno è dotato di rivestimento con piastrelle in gres (pavimento e pareti fino a 2m di altezza) mentre la parte alta delle pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, i sanitari anche se vetusti appaiono essere in buone condizioni.

L'impianto di riscaldamento e acqua calda, di tipo autonomo con radiatori e caldaia a gas, e l'impianto elettrico si presentano in buono stato.

L'appartamento è dotato di uno scoperto esclusivo al piano terra che si presenta pulito e ricoperto per lo più da erba oltre a qualche arbusto.

La costruzione nel complesso in discrete condizioni necessiterebbe, comunque, di un intervento complessivo di manutenzione straordinaria soprattutto per quanto riguarda le facciate. Il quartiere ove è sito il fabbricato si trova in zona suburbana, ben servita in termini di presenza di esercizi commerciali ed attrezzature collettive a distanza pedonale. L'aspetto urbanistico del quartiere è caratterizzato da case e palazzine residenziali in buono stato di conservazione.

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

CLASSE ENERGETICA:



[263,55 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2021-15154 registrata in data 22/05/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai rilievi effettuati risulta una superficie commerciale dell'immobile (abitazione di tipo civile con pertinenze), sito in Comune di Fano Viale Italia civ. 44, pari a 94,68 mq così ottenuta:

L'appartamento H=3.00m, che si compone di 4,5 vani catastali, presenta una superficie commerciale complessiva di 85,32mq computati al 100%.

All'appartamento sono annesse le seguenti pertinenze:

- o balconi e terrazzi e similari per circa 7,20mq computati al 30%;
- o giardino di circa 72,00mq computato al 10%.

Ottenendo le seguenti superfici commerciali:

superficie commerciale appartamento lotto 2 = 85,32mq +  
7,20mq · 0,3 + 72,00mq · 0,1 = ~ 94,68mq

**superficie commerciale totale = 94,68mq**

**Valore di mercato dell'appartamento con pertinenze annesse**

94,68mq · 1.376,00€/mq= **130.279,68€**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **130.279,68**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 130.279,68**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 130.279,68**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del più probabile valore di mercato del negozio, sito in Comune di Fano Viale Italia civ. 50, si è effettuata utilizzando il metodo sintetico. Con il metodo sintetico, dopo aver determinato la consistenza dell'unità immobiliare e dopo aver considerato le indagini condotte nel suo intorno, si attribuisce ad essa il valore al metro quadrato dettato dalle condizioni del mercato immobiliare locale (rif. banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, per destinazione residenziale e commerciale).

In considerazione delle circostanze intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile, del grado di manutenzione generale dell'immobile per ciò che riguarda la struttura, le opere di finitura, la dotazione di impianti, del valore di mercato delle unità immobiliari sul territorio analoghe a quella in oggetto per caratteristiche di localizzazione, costruttive, progettuali e stato manutentivo, si perviene alla conclusione che il più probabile valore di mercato attuale di tali unità immobiliari stimato con criterio sintetico, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano e tenuto conto dei coefficienti correttivi, abbia come valori di riferimento la cifra di:

- Destinazione residenziale

$1.600,00 \cdot 0,86 = 1.376,00€$  al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata come indicato di seguito;

<b>Coefficienti correttivi</b>	
<i>Caratteristiche di localizzazione fabbricato</i>	<i>Coefficiente</i>
Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano	0,95

Attrezzature collettive a distanza pedonale	0,92
Ambiente esterno	0,92
Disponibilità parcheggi	0,97
<i>Caratteristiche di posizione fabbricato</i>	<i>Coefficiente</i>
Panoramicità	0,80
Luminosità	0,80
<i>Caratteristiche tipologiche fabbricato</i>	<i>Coefficiente</i>
Necessità di manutenzione (strutture, finiture, impianti, ecc.)	0,75
Grado di rifinitura interna ed esterna	0,80
<b><i>Coefficiente correttivo medio</i></b>	<b><i>0,86</i></b>

#### Calcolo della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale per immobili ad uso residenziale (secondo quanto riportato dai criteri di computo dalla norma UNI 10750) si deve considerare la somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

#### Misurazione

##### Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali – (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

##### Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine di proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla

mezzeria dello stesso.

**Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

**Superficie omogeneizzata**

**Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

**Superficie scoperta**

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

- al 2% per superfici eccedenti il suddetto limite.

**Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali e accessori:**

- nella misura del 30%, fino a 25mq;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25mq;

**Balconi, terrazzi e similari non comunicanti con i vani principali e accessori:**

- nella misura del 15%, fino a 25mq;

- nella misura del 5%, per la quota eccedente 25mq;

**b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- del 30% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fano, osservatori del mercato immobiliare OMI - osservatorio di mercato immobiliare

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	130.279,68	130.279,68
				<b>130.279,68 €</b>	<b>130.279,68 €</b>



---

<i>Giudizio di comoda divisibilità della quota:</i>	<b>VALORE</b>	<b>DI</b>
Data la disposizione planimetrica ed in ragione delle caratteristiche architettoniche dell'appartamento, sito in Comune di Fano Viale Italia civ. 50 (piano terra), si ritiene sconsigliabile una divisione dello stesso per formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento.	<b>VENDITA</b>	<b>GIUDIZIARIA</b>
	<b>(FJV):</b>	
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):		<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		<b>€. 130.279,68</b>
Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:		<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		<b>€. 329,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		<b>€. 129.950,68</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2024

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a FANO viale italia 48, quartiere PODERINO per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'alloggio, della superficie commerciale di 89,46mq, posizionato al piano primo è composto da: un ingresso/disimpegno, un soggiorno/pranzo, una cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio e due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 1249 particella 11 (catasto fabbricati), sezione urbana 36, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. 48, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.528,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.199,32
Data della valutazione:	19/07/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/10/2005, con scadenza il 30/09/2009, registrato il 11/10/2005 a

Fano ai nn. 2623 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 7200,00€ annui.  
In data 25.02.2022 è stata inviata al conduttore lettera di disdetta del contratto di locazione.

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

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/05/2013 a firma di Notaio Massimo Spinazzola ai nn. 35586/10872 di repertorio, iscritta il 17/05/2013 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. Reg. Part. n. 859, Reg. Gen. n. 5346, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 580000€.

Importo capitale: 290000€

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 29/02/2024 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. Reg. Part. n. 1825, Reg. Gen. n. 2515, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

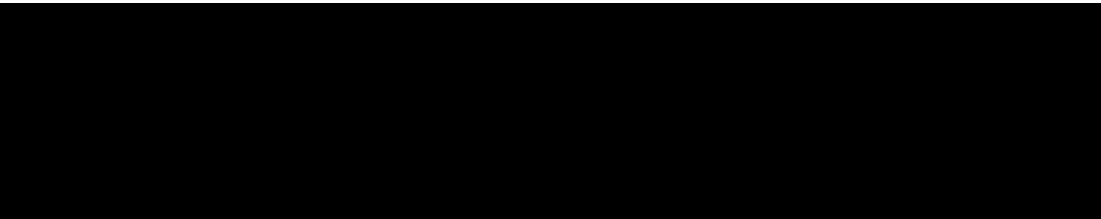
#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

Dagli accertamenti effettuati risulta che l'abitazione di tipo civile, ubicata nel Comune di Fano, Viale

Italia civ. 48 (piano primo), è di proprietà dei Sig.ri:



proprietà in forza di:

- atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio n. 96/412 del 10/05/1999, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 02/08/2003 ai nn. 11001 registro generale e 6739 registro particolare;
- atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) Pubblico ufficiale Notaio Cafiero Enrico repertorio n. 118979/30725 del 15/10/2014, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 17/10/2014 ai nn. 9679 registro generale e 6469 registro particolare;
- atto tra vivi (cessione di diritti reali a titolo oneroso) Pubblico ufficiale Notaio Morico Annunziata repertorio n. 58957/28516 del 24/06/2021, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 30/06/2021 ai nn. 9233 registro generale e 6272 registro particolare.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di atto tra vivi (cessione di diritti reali a titolo oneroso)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) e atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/9, in forza di atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) e atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/9, in forza di atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) e atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità)

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Licenza di Costruzione **N. 1649 del 07.06.1967** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione, presentata il 22/05/1967 con il n. 366 di protocollo, rilasciata il 07/06/1967 con il n. 1649 di protocollo

Variante a Licenza di Costruzione **N. 980 del 08.08.1969**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica della copertura, presentata il 21/05/1969 con il n. 211 di protocollo, rilasciata il 08/08/1969 con il n. 980 di protocollo, agibilità del 02/04/1970

Permesso di costruire in sanatoria **N. 1039/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straord. manutenzione del PS1 di un fabbr. ad uso garage e ripostiglio consistente in modifiche alla distribuzione interna ed in modifiche prospettiche e scale esterne realizzate in difformità dalla licenza edilizia n. 1649 del 07/06/1967 , presentata il 30/07/2014 con il n. 52858/2014 di protocollo,

rilasciata il 29/09/2014 con il n. 1039/2014 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 189 del 18.11.2023, l'immobile ricade in zona B1.2 – Zone residenziali sature con conservazione della superficie coperta dei fabbricati

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: art.40 II comma della legge 28 febbraio 1985 n.47, D.P.R. 6 giugno 2001 N.380 e successive proroghe e modificazioni)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.L. n. 78 del 31 maggio 2010)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge 28 febbraio 1985 n. 47, TUE DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: idrosanitario Impianto elettrico: D.M. 37/2008; articolo 21 della norma CEI 64-8 - Impianto termico: L. 10/91; D.P.R. 412/93 e s.m.i. (D.P.R. 551/99); D. Lgs. 192/05.; D.Lgs. n.192/05; Impianto idro-sanitario: Norma UNI 9182)

L'immobile risulta **conforme**.

**BENI IN FANO VIALE ITALIA 48, QUARTIERE PODERINO**

**APPARTAMENTO**  
DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FANO viale italia 48, quartiere PODERINO per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'alloggio, della superficie commerciale di 89,46mq, posizionato al piano primo è composto da: un ingresso/disimpegno, un soggiorno/pranzo, una cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio e due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 1249 particella 11 (catasto fabbricati), sezione urbana 36, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. 48, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro 12Km, Ancona 50Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Il comune di Fano in provincia di Pesaro-Urbino è coperto dalla rete in fibra ottica. .

SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- parco giochi
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato



verde attrezzato

ottimo

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Ancona, 50Km

buono

autobus distante 50m

eccellente

autostrada distante 3Km

eccellente

ferrovia distante 2Km

eccellente

porto distante Ancona, 50Km

buono

superstrada distante 2Km

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

buono

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di vendita, parte di un fabbricato costituito da tre livelli più autorimessa al piano sottostrada, è sito in Comune di Fano Viale Italia civ. 48 (piano primo), della superficie commerciale di 89,46 mq. Il fabbricato presenta quattro prospetti liberi; quello sud est che affaccia verso viale Italia è la parte anteriore del fabbricato da cui si accede ai negozi ad alla scala condominiale, priva di ascensore, che permette di raggiungere le varie unità immobiliari e l'autorimessa. Le finiture delle facciate esterne, in parte intonacate e tinteggiate di colore bianco ed in parte ricoperte da piastrelle in gres di colore rosso, risultano parecchio usurate e necessiterebbero di un intervento di manutenzione straordinaria; gran parte delle piastrelle in gres sono state rimosse per evitarne il distacco.

La struttura è in telai di cemento armato, i solai intermedi e di copertura sono in latero-cemento ed il pacchetto murario di tamponatura esterna è di tipo in blocchi di laterizio. L'abitazione al piano terra (H=3,00m) si presenta in discrete condizioni anche se le finiture interne evidenziano segni di usura e vetustà. Gli infissi esterni sono in legno (con vetro singolo) con tapparelle in pvc di colore marrone chiaro. La porta d'ingresso è in legno di tipo "caposcala" di colore marrone mentre le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone con apertura a battente. Il piano di calpestio dell'appartamento è rivestito in parte in marmo ed in parte con piastrelle in gres di colore sul marrone su tutto l'appartamento. Il balcone è rivestito con tipica pavimentazione in piastrelle in gres da esterno di colore rosso. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco con evidenti segni di muffa.

Il bagno è dotato di rivestimento con piastrelle in gres (pavimento e pareti fino a 2m di altezza) mentre la parte alta delle pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, i sanitari anche se vetusti appaiono essere in buone condizioni.

L'impianto di riscaldamento e acqua calda, di tipo autonomo con radiatori e caldaia a gas, l'impianto di climatizzazione estiva e l'impianto elettrico si presentano in buono stato.

La costruzione nel complesso in discreto condizioni necessiterebbe, comunque, di un intervento complessivo di manutenzione straordinaria soprattutto per quanto riguarda le facciate. Il quartiere ove è sito il fabbricato si trova in zona suburbana, ben servita in termini di presenza di esercizi commerciali ed attrezzature collettive a distanza pedonale. L'aspetto urbanistico del quartiere è caratterizzato da case e palazzine residenziali in buono stato di conservazione.

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

#### CLASSE ENERGETICA:



[189,48 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2021-15155 registrata in data 22/05/2021

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai rilievi effettuati risulta una superficie commerciale dell'immobile (abitazione di tipo civile con pertinenze), sito in Comune di Fano Viale Italia civ. 44, pari a 94,68 mq così ottenuta:

L'appartamento (H=3.00m), che si compone di 5 vani catastali, presenta una superficie commerciale



complessiva di 89,46mq computati al 100%.

All'appartamento sono annesse le seguenti pertinenze:

- balconi e terrazzi e similari per circa 7,20mq computati al 30%.

Ottenendo le seguenti superfici commerciali:

superficie commerciale immobile lotto 3 = 87,30mq +  
7,20mq · 0,3 = ~ 89,46mq

**superficie commerciale totale = 89,46mq**

**Valore di mercato dell'appartamento con pertinenze annesse**

89,46mq · 1.392,00€/mq= **124.528,32€**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **124.528,32**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 124.528,32**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 124.528,32**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del più probabile valore di mercato dell'appartamento, sito in Comune di Fano Viale Italia civ. 48 al piano primo, si è effettuata utilizzando il metodo sintetico. Con il metodo sintetico, dopo aver determinato la consistenza dell'unità immobiliare e dopo aver considerato le indagini condotte nel suo intorno, si attribuisce ad essa il valore al metro quadrato dettato dalle condizioni del mercato immobiliare locale (rif. banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, per destinazione residenziale e commerciale).

In considerazione delle circostanze intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile, del grado di manutenzione generale dell'immobile per ciò che riguarda la struttura, le opere di finitura, la dotazione di impianti, del valore di mercato delle unità immobiliari sul territorio analoghe a quella in oggetto per caratteristiche di localizzazione, costruttive, progettuali e stato manutentivo, si perviene alla conclusione che il più probabile valore di mercato attuale di tali unità immobiliari

stimato con criterio sintetico, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano e tenuto conto dei coefficienti correttivi, abbia come valori di riferimento la cifra di:

- *Destinazione residenziale*

$1.600,00 \cdot 0,87 = 1.392,00\text{€}$  al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata come indicato di seguito;

<b>Coefficienti correttivi</b>	
<i>Caratteristiche di localizzazione fabbricato</i>	<i>Coefficiente</i>
Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano	0,95
Attrezzature collettive a distanza pedonale	0,92
Ambiente esterno	0,92
Disponibilità parcheggi	0,97
<i>Caratteristiche di posizione fabbricato</i>	<i>Coefficiente</i>
Panoramicità	0,85
Luminosità	0,85
<i>Caratteristiche tipologiche fabbricato</i>	<i>Coefficiente</i>
Necessità di manutenzione (strutture, finiture, impianti, ecc.)	0,75
Grado di rifinitura interna ed esterna	0,80
<b><i>Coefficiente correttivo medio</i></b>	<b><i>0,87</i></b>

#### Calcolo della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale per immobili ad uso residenziale (secondo quanto riportato dai criteri di computo dalla norma UNI 10750) si deve considerare la somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;  
di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);  
di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

#### Misurazione

Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle

murature interne ed esterne – perimetrali – (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine di proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti il suddetto limite.

Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali e accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25mq;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25mq;

Balconi, terrazzi e similari non comunicanti con i vani principali e accessori:

- nella misura del 15%, fino a 25mq;
- nella misura del 5%, per la quota eccedente 25mq;

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 30% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fano, osservatori del mercato immobiliare OMI - osservatorio di mercato immobiliare

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	0,00	0,00	124.528,32	124.528,32
				<b>124.528,32 €</b>	<b>124.528,32 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Data la disposizione planimetrica ed in ragione delle caratteristiche architettoniche dell'appartamento, sito in Comune di Fano Viale Italia civ. 48 (piano primo), si ritiene sconsigliabile una divisione dello stesso per formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 124.528,32**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 329,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 124.199,32</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2024

## LOTTO 4

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

**A** appartamento a FANO VIALE ITALIA 48, quartiere PODERINO per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'alloggio, della superficie commerciale di 145,10mq, posizionato al piano secondo sottotetto è composto da: un ingresso/disimpegno, un soggiorno/pranzo, una cucina, una camera, un bagno, tre ripostigli ed uno scoperto esclusivo al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di variabile da 1,40m a 3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1249 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. 48, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1996.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.078,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.749,35
Data della valutazione:	19/07/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto, stipulato il 09/08/2021, con scadenza il 08/08/2025, registrato il 15/09/2021 a Fano ai nn. 1943 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento )

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

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/05/2013 a firma di Notaio Massimo Spinazzola ai nn. 35586/10872 di repertorio, iscritta il 17/05/2013 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. Reg. Part. n. 859, Reg. Gen. n. 5346, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 580000€.

Importo capitale: 290000€

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 29/02/2024 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. Reg. Part. n. 1825, Reg. Gen. n. 2515, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo

###### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

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

Dagli accertamenti effettuati risulta che l'abitazione di tipo civile, ubicata nel Comune di Fano, Viale Italia civ. 48 (piano secondo mansardato), è di proprietà dei Sig.ri:

proprietà in forza di:

- atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio n. 96/412 del 10/05/1999, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 02/08/2003 ai nn. 11001 registro generale e 6739 registro particolare;
- atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) Pubblico ufficiale Notaio Cafiero Enrico repertorio n. 118979/30725 del 15/10/2014, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 17/10/2014 ai nn. 9679 registro generale e 6469 registro particolare;
- atto tra vivi (cessione di diritti reali a titolo oneroso) Pubblico ufficiale Notaio Morico Annunziata repertorio n. 58957/28516 del 24/06/2021, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 30/06/2021 ai nn. 9233 registro generale e 6272 registro particolare.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di atto tra vivi (cessione di diritti reali a titolo oneroso)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) e atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/9, in forza di atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) e atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/9, in forza di atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) e atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità)

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Licenza di Costruzione N. **1649 del 07.06.1967** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione, presentata il 22/05/1967 con il n. 366 di protocollo, rilasciata il 07/06/1967 con il n. 1649 di protocollo

Variante a Licenza di Costruzione N. **980 del 08.08.1969** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica della copertura, presentata il 21/05/1969 con il n. 211 di protocollo, rilasciata il 08/08/1969 con il n. 980 di protocollo, agibilità del 02/04/1970

Autorizzazione edilizia N. **282/1984**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione di un sottotetto, presentata il 30/01/1984, rilasciata il 24/05/1984 con il n. 1654/84 di protocollo



Concessione edilizia in sanatoria N. 430/C del 27/11/1996, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambiamento di destinazione d'uso del piano sottotetto da soffitta ad appartamento residenziale, presentata il 27/02/1995 con il n. prot. 9826 di protocollo, rilasciata il 27/11/1996 con il n. 430/C - 1996 di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria N. 1039/2014, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straord. manutenzione del PS1 di un fabbr. ad uso garage e ripostiglio consistente in modifiche alla distribuzione interna ed in modifiche prospettiche e scale esterne realizzate in difformità dalla licenza edilizia n. 1649 del 07/06/1967 , presentata il 30/07/2014 con il n. 52858/2014 di protocollo, rilasciata il 29/09/2014 con il n. 1039/2014 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 189 del 18.11.2023, l'immobile ricade in zona B1.2 – Zone residenziali sature con conservazione della superficie coperta dei fabbricati

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono stati demoliti/spostati alcuni divisori interni (normativa di riferimento: art.40 II comma della legge 28 febbraio 1985 n.47, D.P.R. 6 giugno 2001 N.380 e successive proroghe e modificazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: riposizionando le pareti in modo corretto con pratica CILA

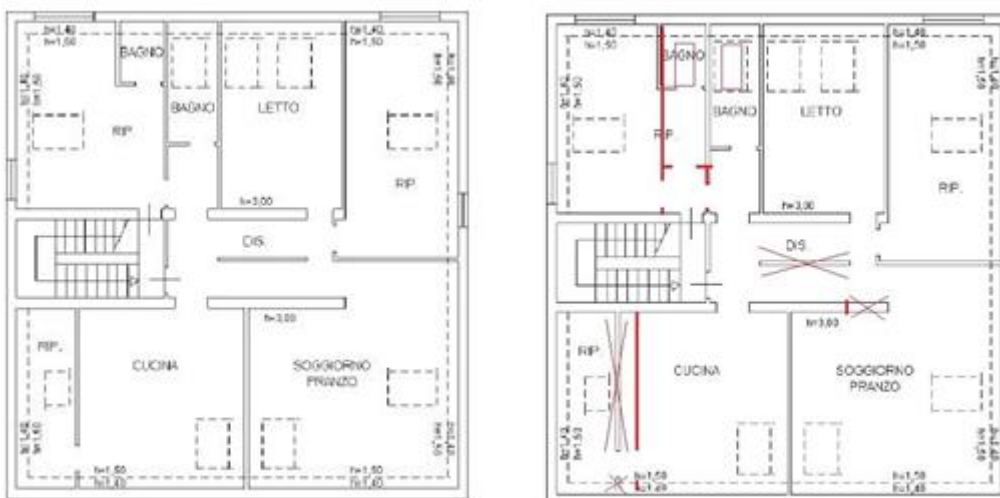
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione e praratica CILA: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg.

Regolarizzabile con una CILA



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono stati demoliti/spostati alcuni divisori interni (normativa di riferimento: D.L. n. 78 del 31 maggio 2010)

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

Costi di regolarizzazione:

- sistemazione posizione divisori interni: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge 28 febbraio 1985 n. 47, TUE DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Impianto elettrico: D.M. 37/2008; articolo 21 della norma CEI 64-8 - Impianto termico: L. 10/91; D.P.R. 412/93 e s.m.i. (D.P.R. 551/99); D. Lgs. 192/05.; D.Lgs. n.192/05; Impianto idro-sanitario: Norma UNI 9182)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FANO VIALE ITALIA 48, QUARTIERE PODERINO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FANO VIALE ITALIA 48, quartiere PODERINO per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

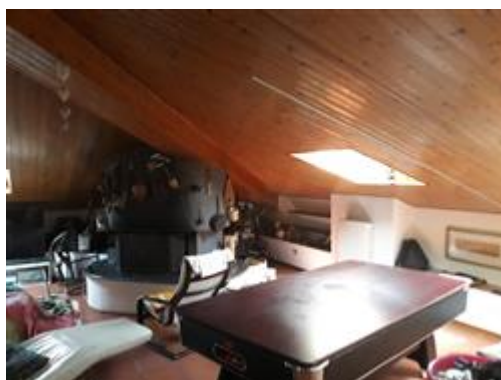
L'alloggio, della superficie commerciale di 145,10mq, posizionato al piano secondo sottotetto è composto

da: un ingresso/disimpegno, un soggiorno/pranzo, una cucina, una camera, un bagno, tre ripostigli ed uno scoperto esclusivo al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di variabile da 1,40m a 3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1249 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. 48, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1996.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro 12Km, Ancona 50Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Il comune di Fano in provincia di Pesaro-Urbino è coperto dalla rete in fibra ottica. , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Fano.

SERVIZI

centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Ancona, 50Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 50m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2Km	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autostrada distante 3Km  
 ferrovia distante 2Km  
 porto distante Ancona, 50Km

eccellente   
 eccellente   
 buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sotto della media   
 nella media   
 nella media   
 al di sotto della media   
 al di sopra della media   
 al di sopra della media   
 al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di vendita, parte di un fabbricato costituito da tre livelli più autorimessa al piano sottostrada, è sito in Comune di Fano Viale Italia civ. 48 (piano secondo), della superficie commerciale di 145,10mq. Il fabbricato presenta quattro prospetti liberi; quello sud est che affaccia verso viale Italia è la parte anteriore del fabbricato da cui si accede ai negozi ad alla scala condominiale, priva di ascensore, che permette di raggiungere le varie unità immobiliari e l'autorimessa. Le finiture delle facciate esterne, in parte intonacate e tinteggiate di colore bianco ed in parte ricoperte da piastrelle in gres di colore rosso, risultano parecchio usurate e necessiterebbero di un intervento di manutenzione straordinaria; gran parte delle piastrelle in gres sono state rimosse per evitarne il distacco.

L'abitazione al piano secondo mansardato (H=VAR da 1,40m a 3,00m) si presenta in discrete condizioni con le finiture interne che non evidenziano particolari segni di usura e vetustà.

Gli infissi esterni sono tutti lucernari tipo “velux” in legno (con vetro doppio). La porta d'ingresso è in legno di tipo blindata di colore marrone mentre le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone chiaro con apertura a battente. Il piano di calpestio dell'appartamento è rivestito

per lo più con piastrelle in gres tipo cotto di colore marrone su tutto l'appartamento. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco in buono stato mentre il soffitto è rivestito con perline di legno di abete di colore marrone. L'appartamento ha due bagni sono dotati di rivestimento con piastrelle in gres (pavimento e pareti fino ad un massimo di 2m di altezza) mentre la parte alta delle pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, i sanitari appaiono essere in buone condizioni.

L'impianto di riscaldamento e acqua calda, di tipo autonomo con radiatori e caldaia a gas, l'impianto di climatizzazione estiva e l'impianto elettrico si presentano in buono stato.

L'appartamento è dotato di uno scoperto esclusivo al piano terra che si presenta pulito e ricoperto per lo più da erba oltre a qualche arbusto.

La costruzione nel complesso in discrete condizioni necessiterebbe, comunque, di un intervento complessivo di manutenzione straordinaria soprattutto per quanto riguarda le facciate. Il quartiere ove è sito il fabbricato si trova in zona suburbana, ben servita in termini di presenza di esercizi commerciali ed attrezzature collettive a distanza pedonale. L'aspetto urbanistico del quartiere è caratterizzato da case e palazzine residenziali in buono stato di conservazione.

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'appartamento presenta una non conformità edilizia/catastale di criticità bassa e facilmente sanabile legata al fatto che sono stati demoliti/spostati alcuni divisori interni.

CLASSE ENERGETICA:



[176,82 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2021-15156 registrata in data 22/05/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai rilievi effettuati risulta una superficie commerciale dell'immobile (abitazione di tipo civile con pertinenze), sito in Comune di Fano Viale Italia civ. 44, pari a 145,10mq così ottenuta:

L'appartamento (H=VAR, per il calcolo della superficie commerciale è stata considerata la superficie con  $H > 1,5m$ ), che si compone di 6 vani catastali, presenta una superficie commerciale complessiva di 139,20mq computati al 100%.

All'appartamento sono annesse le seguenti pertinenze:

- giardino di circa 59,00mq computato al 10%.

Ottenendo le seguenti superfici commerciali:

superficie commerciale immobile lotto 4= 139,20mq +  
59,00mq · 0,1 = ~ 145,10mq

**superficie commerciale totale = 145,10mq**

**Valore di mercato dell'appartamento (mansarda con soffitto ad altezza variabile) con pertinenze annesse**

145,10mq · 958,50€ = **139.078,35€**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **139.078,35**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 139.078,35**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 139.078,35**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del più probabile valore di mercato dell'appartamento, sito in Comune di Fano Viale Italia civ. 48 al piano secondo, si è effettuata utilizzando il metodo sintetico. Con il metodo sintetico, dopo aver determinato la consistenza dell'unità immobiliare e dopo aver considerato le indagini condotte nel suo intorno, si attribuisce ad essa il valore al metro quadrato dettato dalle condizioni del mercato immobiliare locale (rif. banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, per destinazione residenziale e commerciale).

In considerazione delle circostanze intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile, del grado di manutenzione generale dell'immobile per ciò che riguarda la struttura, le opere di finitura, la dotazione di impianti, del valore di mercato delle unità immobiliari sul territorio analoghe a quella in oggetto per caratteristiche di localizzazione, costruttive, progettuali e stato manutentivo, si perviene alla conclusione che il più probabile valore di mercato attuale di tali unità immobiliari stimato con criterio sintetico, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano e tenuto conto dei coefficienti correttivi, abbia come valori di riferimento la cifra di:

- *Destinazione residenziale (mansarda con soffitto ad altezza variabile)*

$1.350,00 \cdot 0,71 = 958,50\text{€}$  al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata come indicato di seguito;

<b>Coefficienti correttivi</b>	
<i>Caratteristiche di localizzazione fabbricato</i>	<i>Coefficiente</i>
Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano	0,95
Attrezzature collettive a distanza pedonale	0,92
Ambiente esterno	0,92
Disponibilità parcheggi	0,97

<i>Caratteristiche di posizione fabbricato</i>	<i>Coefficiente</i>
Panoramicità	0,10
Luminosità	0,30
<i>Caratteristiche tipologiche fabbricato</i>	<i>Coefficiente</i>
Necessità di manutenzione (strutture, finiture, impianti, ecc.)	0,75
Grado di rifinitura interna ed esterna	0,80
<b><i>Coefficiente correttivo medio</i></b>	<b><i>0,71</i></b>

### Calcolo della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale per immobili ad uso residenziale (secondo quanto riportato dai criteri di computo dalla norma UNI 10750) si deve considerare la somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

### Misurazione

#### Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali – (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

#### Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine di proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare



per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

- al 2% per superfici eccedenti il suddetto limite.

Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali e accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25mq;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25mq;

Balconi, terrazzi e similari non comunicanti con i vani principali e accessori:

- nella misura del 15%, fino a 25mq;

- nella misura del 5%, per la quota eccedente 25mq;

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- del 30% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fano, osservatori del mercato immobiliare OMI - osservatorio di mercato immobiliare

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	0,00	0,00	139.078,35	139.078,35
				<b>139.078,35 €</b>	<b>139.078,35 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Data la disposizione planimetrica ed in ragione delle caratteristiche architettoniche dell'appartamento, sito in Comune di Fano Viale Italia civ. 48 (piano secondo), si ritiene sconsigliabile una divisione dello stesso per formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 134.078,35**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.749,35**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2024

## LOTTO 5

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

**A** cantina a FANO VIALE ITALIA 42, quartiere PODERINO per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina/box auto, con una superficie commerciale pari a 15,00 mq, posizionata al piano primo sotto-strada composta da un unico locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70m. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1249 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 58,10 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. 42, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.240,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.911,00</b>
Data della valutazione:	<b>19/07/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/05/2013 a firma di Notaio Massimo Spinazzola ai nn. 35586/10872 di repertorio, iscritta il 17/05/2013 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. Reg. Part. n. 859, Reg. Gen. n. 5346, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 580000€ .

Importo capitale: 290000€

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 29/02/2024 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. Reg. Part. n. 1825, Reg. Gen. n. 2515, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

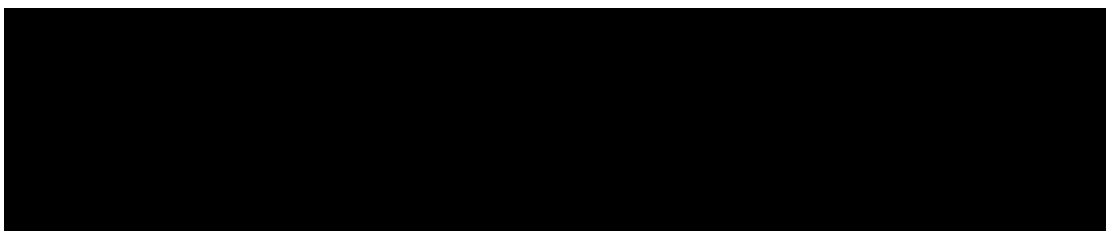
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dagli accertamenti effettuati risulta che la cantina/box, ubicata nel Comune di Fano, Viale Italia civ. 42 (sub 15), è di proprietà dei Sig.ri:



proprietà in forza di:

- atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio n. 96/412 del 10/05/1999, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 02/08/2003 ai nn. 11001 registro generale e 6739 registro particolare;

- atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) Pubblico ufficiale Notaio Cafiero Enrico repertorio n. 118979/30725 del 15/10/2014, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 17/10/2014 ai nn. 9679 registro generale e 6469 registro particolare;

- atto tra vivi (cessione di diritti reali a titolo oneroso) Pubblico ufficiale Notaio Morico Annunziata repertorio n. 58957/28516 del 24/06/2021, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 30/06/2021 ai nn. 9233 registro generale e 6272 registro particolare.

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

Nessuna informazione aggiutiva.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) e atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di atto tra vivi (cessione di diritti reali a titolo oneroso)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/9, in forza di atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) e atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/9, in forza di atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) e atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità)

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

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

Licenza di Costruzione **N. 1649 del 07.06.1967** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione, presentata il 22/05/1967 con il n. 366 di protocollo, rilasciata il 07/06/1967 con il n. 1649 di protocollo

Variante a Licenza di Costruzione **N. 980 del 08.08.1969**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica della copertura, presentata il 21/05/1969 con il n. 211 di protocollo, rilasciata il 08/08/1969 con il n. 980 di protocollo, agibilità del 02/04/1970

Permesso di costruire in sanatoria **N. 1039/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straord. manutenzione del PS1 di un fabbr. ad uso garage e ripostiglio consistente in modifiche alla distribuzione interna ed in modifiche prospettiche e scale esterne realizzate in difformità dalla licenza edilizia n. 1649 del 07/06/1967 , presentata il 30/07/2014 con il n. 52858/2014 di protocollo, rilasciata il 29/09/2014 con il n. 1039/2014 di protocollo

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 189 del 18.11.2023, l'immobile ricade in zona B1.2 – Zone residenziali sature con conservazione della superficie coperta dei fabbricati

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: art.40 II comma della legge 28 febbraio 1985 n.47, D.P.R. 6 giugno 2001 N.380 e successive proroghe e modificazioni)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.L. n. 78 del 31 maggio 2010)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge 28 febbraio 1985 n. 47, TUE DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Impianto elettrico: D.M. 37/2008; articolo 21 della norma CEI 64-8 - Impianto idro-sanitario: Norma UNI 9182)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FANO VIALE ITALIA 42, QUARTIERE PODERINO

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a FANO VIALE ITALIA 42, quartiere PODERINO per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina/box auto, con una superficie commerciale pari a 15,00 mq, posizionata al piano primo sotto-strada composta da un unico locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70m. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1249 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 58,10 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. 42, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro 12Km, Ancona 50Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Il comune di Fano in provincia di Pesaro-Urbino è coperto dalla rete in fibra ottica. , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Fano.

SERVIZI

centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Ancona, 50Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 50m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3Km	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2Km	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante Ancona, 50Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

superstrada distante 2Km

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La cantina/box oggetto di vendita, parte di un fabbricato costituito da tre livelli più autorimessa al piano sottostrada, è sita in Comune di Fano Viale Italia civ. 42 (piano primo sotto strada), della superficie commerciale di 15,00 mq. Il fabbricato presenta quattro prospetti liberi; quello sud est che affaccia verso viale Italia è la parte anteriore del fabbricato da cui si accede ai negozi ad alla scala condominiale, priva di ascensore, che permette di raggiungere le varie unità immobiliari e l'autorimessa. Le finiture delle facciate esterne, in parte intonacate e tinteggiate di colore bianco ed in parte ricoperte da piastrelle in gres di colore rosso, risultano parecchio usurate e necessiterebbero di un intervento di manutenzione straordinaria; gran parte delle piastrelle in gres sono state rimosse per evitarne il distacco.

La struttura è in telai di cemento armato, i solai intermedi e di copertura sono in latero-cemento ed il pacchetto murario di tamponatura esterna è di tipo in blocchi di laterizio.

Il garage al piano primo sotto strada (H=2,70m) è accessibile oltre che dalle scale condominiali anche dalla rampa carrabile parallela al prospetto sud-est che si immette su viale Italia. Il box non è dotato di porta, il soffitto e le pareti risultano intonacate e non tinteggiate; il piano di calpestio è in cemento di colore grigio. Lo stato manutentivo generale del garage è discreto.

La costruzione nel complesso in discreto condizioni necessiterebbe, comunque, di un intervento complessivo



di manutenzione straordinaria soprattutto per quanto riguarda le facciate. Il quartiere ove è sito il fabbricato si trova in zona suburbana, ben servita in termini di presenza di esercizi commerciali ed attrezzature collettive a distanza pedonale. L'aspetto urbanistico del quartiere è caratterizzato da case e palazzine residenziali in buono stato di conservazione.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai rilievi effettuati risulta una superficie commerciale dell'immobile (box), sito in Comune di Fano Viale Italia civ. 44, pari a 15,00 mq.

**superficie commerciale totale = 15,00mq**

**Valore di mercato dell'appartamento con pertinenze annesse**

15,00mq · 616,00€/mq= **9.240,00€**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.240,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.240,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.240,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del più probabile valore di mercato dell'autorimessa, sita in Comune di Fano Viale Italia civ. 42 sub. 15, si è effettuata utilizzando il metodo sintetico. Con il metodo sintetico, dopo aver determinato la consistenza dell'unità immobiliare e dopo aver considerato le indagini condotte nel suo intorno, si attribuisce ad essa il valore al metro quadrato dettato dalle condizioni del mercato immobiliare locale (rif. banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, per destinazione residenziale e commerciale).

In considerazione delle circostanze intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile, del grado di manutenzione generale dell'immobile per ciò che riguarda la struttura, le opere di finitura, la dotazione di impianti, del valore di mercato delle unità immobiliari sul territorio analoghe a quella in oggetto per caratteristiche di localizzazione, costruttive, progettuali e stato manutentivo, si perviene alla conclusione che il più probabile valore di mercato attuale di tali unità immobiliari stimato con criterio sintetico, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano e tenuto conto dei coefficienti correttivi, abbia come valori di riferimento la cifra di:

- *Destinazione box/cantina*

$700,00 \cdot 0,88 = 616,00\text{€}$  al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata come indicato di seguito;

<b>Coefficienti correttivi</b>	
<i>Caratteristiche di localizzazione fabbricato</i>	<i>Coefficiente</i>
Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano	0,95
Attrezzature collettive a distanza pedonale	0,92
Ambiente esterno	0,92
Disponibilità parcheggi	0,97
<i>Caratteristiche tipologiche fabbricato</i>	<i>Coefficiente</i>
Necessità di manutenzione (strutture, finiture, impianti, ecc.)	0,75
Grado di rifinitura interna ed esterna	0,80
<b>Coefficiente correttivo medio</b>	<b>0,88</b>

Calcolo della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale per immobili ad uso residenziale (secondo quanto riportato dai criteri di computo dalla norma UNI 10750) si deve considerare la somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);  
di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

#### Misurazione

##### Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali – (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

**Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**  
per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine di proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

**Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

##### Superficie omogeneizzata

**Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

##### Superficie scoperta

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

- al 2% per superfici eccedenti il suddetto limite.

**Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali e accessori:**

- nella misura del 30%, fino a 25mq;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25mq;

**Balconi, terrazzi e similari non comunicanti con i vani principali e accessori:**

- nella misura del 15%, fino a 25mq;
  - nella misura del 5%, per la quota eccedente 25mq;
- b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare
- Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:
- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
  - del 30% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fano, osservatori del mercato immobiliare OMI - osservatorio di mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	0,00	0,00	9.240,00	9.240,00
				<b>9.240,00 €</b>	<b>9.240,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Data la disposizione planimetrica si ritiene sconsigliabile una divisione della cantina/box, sita in Comune di Fano Viale Italia civ. 42 (sub 15), per formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.240,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 329,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.911,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2024

## LOTTO 6

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

**A** **cantina** a FANO VIALE ITALIA 42, quartiere PODERINO per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Cantina/box auto**, con una superficie commerciale pari a 59,00 mq, posizionata al piano primo sotto-strada e composta da un locale autorimessa, un ripostiglio ed un WC.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,25m. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1249 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 59 mq, rendita 228,53 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. 42, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.594,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.265,00
Data della valutazione:	19/07/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/05/2013 a firma di Notaio Massimo Spinazzola ai nn. 35586/10872 di repertorio, iscritta il 17/05/2013 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. Reg. Part. n. 859, Reg. Gen. n. 5346 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 580000€.

Importo capitale: 290000€

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 29/02/2024 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. Reg. Part. n. 1825, Reg. Gen. n. 2515, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo

###### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

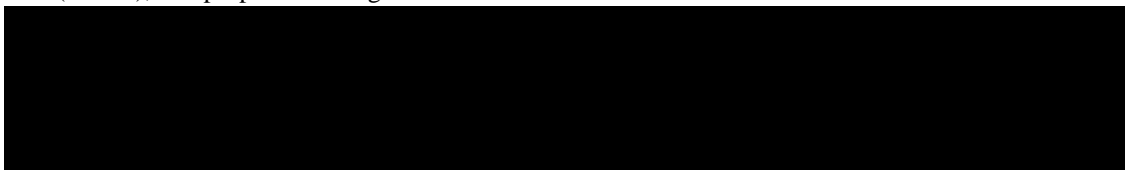
###### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

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

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

Dagli accertamenti effettuati risulta che la cantina/box, ubicata nel Comune di Fano, Viale Italia civ. 42 (sub 16), è di proprietà dei Sig.ri:



proprietà in forza di:

- atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio n. 96/412 del 10/05/1999, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 02/08/2003 ai nn. 11001 registro generale e 6739 registro particolare;
- atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) Pubblico ufficiale Notaio Cafiero Enrico repertorio n. 118979/30725 del 15/10/2014, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 17/10/2014 ai nn. 9679 registro generale e 6469 registro particolare;
- atto tra vivi (cessione di diritti reali a titolo oneroso) Pubblico ufficiale Notaio Morico Annunziata repertorio n. 58957/28516 del 24/06/2021, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 30/06/2021 ai nn. 9233 registro generale e 6272 registro particolare.

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

Nessuna informazione aggiutiva.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) e atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di atto tra vivi (cessione di diritti reali a titolo oneroso)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/9, in forza di atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) e atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/9, in forza di atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) e atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità)

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

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

Licenza di Costruzione **N. 1649 del 07.06.1967** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione, presentata il 22/05/1967 con il n. 366 di protocollo, rilasciata il 07/06/1967 con il n. 1649 di protocollo

Variante a Licenza di Costruzione **N. 980 del 08.08.1969**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica della copertura, presentata il 21/05/1969 con il n. 211 di protocollo, rilasciata il 08/08/1969 con il n. 980 di protocollo, agibilità del 02/04/1970

SCIA **N. 1269/14**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne al piano primo sotto-strada, presentata il 23/09/2014 con il n. 1269/14 di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria **N. 1039/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straord. manutenzione del PS1 di un fabbr. ad uso garage e ripostiglio consistente in modifiche alla distribuzione interna ed in modifiche prospettiche e scale esterne realizzate in difformità dalla licenza edilizia n. 1649 del 07/06/1967 , presentata il 30/07/2014 con il n. 52858/2014 di protocollo, rilasciata il 29/09/2014 con il n. 1039/2014 di protocollo

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 189 del 18.11.2023, l'immobile ricade in zona B1.2 – Zone residenziali sature con conservazione della superficie coperta dei fabbricati

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

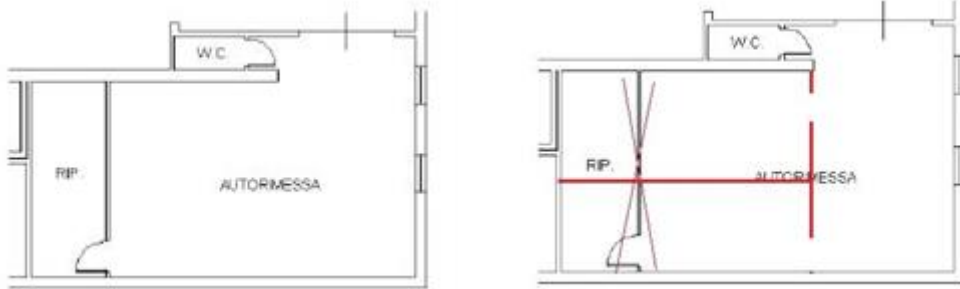
Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state spostate alcune partizioni interne (normativa di riferimento: art.40 II comma della legge 28 febbraio 1985 n.47, D.P.R. 6 giugno 2001 N.380 e successive proroghe e modificazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica CILA posizionando le partizioni in modo corretto  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione e pratica CILA: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: posizione non corretta di alcune partizioni (normativa di riferimento: D.L. n. 78 del 31 maggio 2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento successivo a pratica edilizia tipo CILA

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

Costi di regolarizzazione:

- modifica pianta catastale: €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

(normativa di riferimento: Legge 28 febbraio 1985 n. 47, TUE DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Impianto elettrico: D.M. 37/2008; articolo 21 della norma CEI 64-8)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FANO VIALE ITALIA 42, QUARTIERE PODERINO

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a FANO VIALE ITALIA 42, quartiere PODERINO per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Cantina/box auto**, con una superficie commerciale pari a 59,00 mq, posizionata al piano primo sotto-strada e composta da un locale autorimessa, un ripostiglio ed un WC.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,25m. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1249 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 59 mq, rendita 228,53 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. 42, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro 12Km, Ancona 50Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Il comune di Fano in provincia di Pesaro-Urbino è coperto dalla rete in fibra ottica. , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Fano.

SERVIZI

centro commerciale	buono	
farmacie	eccellente	
negozi al dettaglio	buono	
ospedale	buono	
parco giochi	ottimo	
scuola elementare	eccellente	
scuola per l'infanzia	eccellente	
scuola media inferiore	eccellente	
scuola media superiore	eccellente	
supermercato	buono	
verde attrezzato	ottimo	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Ancona, 50Km	buono	
autobus distante 50m	eccellente	
autostrada distante 3Km	eccellente	
ferrovia distante 2Km	eccellente	
porto distante Ancona, 50Km	buono	
superstrada distante 2Km	eccellente	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La cantina/box oggetto di vendita, parte di un fabbricato costituito da tre livelli più autorimessa al piano sottostrada, è sita in Comune di Fano Viale Italia civ. 42 (piano primo sotto strada), della superficie commerciale di 59,00mq. Il fabbricato presenta quattro prospetti liberi; quello sud est che affaccia verso viale Italia è la parte anteriore del fabbricato da cui si accede ai negozi ad alla scala condominiale, priva di ascensore, che permette di raggiungere le varie unità immobiliari e l'autorimessa. Le finiture delle facciate esterne, in parte intonacate e tinteggiate di colore bianco ed in parte ricoperte da piastrelle in gres di colore rosso, risultano parecchio

usurate e necessiterebbero di un intervento di manutenzione straordinaria; gran parte delle piastrelle in gres sono state rimosse per evitarne il distacco.

La struttura è in telai di cemento armato, i solai intermedi e di copertura sono in latero-cemento ed il pacchetto murario di tamponatura esterna è di tipo in blocchi di laterizio.

Il cantina/box al piano primo sotto strada (H=2,25m) è accessibile oltre che dalle scale condominiali anche dalla rampa carrabile parallela al prospetto sud-est che si immette su viale Italia ed è composto da un disimpegno (non è dotato di porta), da due ripostigli ed wc (con sanitari che anche se vetusti appaiono essere in buone condizioni); il soffitto e le pareti risultano intonacate e rispettivamente non tinteggiate e tinteggiate di colore arancione; il piano di calpestio è in cemento di colore grigio. Lo stato manutentivo generale è discreto.

L'immobile presenta una non conformità edilizia/catastale di criticità bassa e facilmente sanabile legata al fatto che sono stati demoliti/spostati alcuni divisori interni.

La costruzione nel complesso in discrete condizioni necessiterebbe, comunque, di un intervento complessivo di manutenzione straordinaria soprattutto per quanto riguarda le facciate. Il quartiere ove è sito il fabbricato si trova in zona suburbana, ben servita in termini di presenza di esercizi commerciali ed attrezzature collettive a distanza pedonale. L'aspetto urbanistico del quartiere è caratterizzato da case e palazzine residenziali in buono stato di conservazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

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

<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
----------------	-------------	-------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai rilievi effettuati risulta una superficie commerciale dell'immobile (box), sito in Comune di Fano Viale Italia civ. 44, pari a 59,00 mq.

**superficie commerciale totale = 59,00mq**

**Valore di mercato dell'appartamento con pertinenze annesse**

59,00mq · 616,00€/mq= **36.344,00€**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **36.344,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.344,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.344,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del più probabile valore di mercato dell'autorimessa, sita in Comune di Fano Viale Italia civ. 42 sub. 16, si è effettuata utilizzando il metodo sintetico. Con il metodo sintetico, dopo aver determinato la consistenza dell'unità immobiliare e dopo aver considerato le indagini condotte nel suo intorno, si attribuisce ad essa il valore al metro quadrato dettato dalle condizioni del mercato immobiliare locale (rif. banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, per destinazione residenziale e commerciale).

In considerazione delle circostanze intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile, del grado di manutenzione generale dell'immobile per ciò che riguarda la struttura, le opere di finitura, la dotazione di impianti, del valore di mercato delle unità immobiliari sul territorio analoghe a quella in oggetto per caratteristiche di localizzazione, costruttive, progettuali e stato

manutentivo, si perviene alla conclusione che il più probabile valore di mercato attuale di tali unità immobiliari stimato con criterio sintetico, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano e tenuto conto dei coefficienti, abbia come valori di riferimento la cifra di:

- *Destinazione box/cantina*

$700,00 \cdot 0,88 = 616,00\text{€}$  al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata come indicato di seguito;

<b>Coefficienti correttivi</b>	
<i>Caratteristiche di localizzazione fabbricato</i>	<i>Coefficiente</i>
Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano	0,95
Attrezzature collettive a distanza pedonale	0,92
Ambiente esterno	0,92
Disponibilità parcheggi	0,97
<i>Caratteristiche tipologiche fabbricato</i>	<i>Coefficiente</i>
Necessità di manutenzione (strutture, finiture, impianti, ecc.)	0,75
Grado di rifinitura interna ed esterna	0,80
<b>Coefficiente correttivo medio</b>	<b>0,88</b>

Per il calcolo della superficie commerciale per immobili ad uso residenziale (secondo quanto riportato dai criteri di computo dalla norma UNI 10750) si deve considerare la somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali – (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino

ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine di proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

- al 2% per superfici eccedenti il suddetto limite.

Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali e accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25mq;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25mq;

Balconi, terrazzi e similari non comunicanti con i vani principali e accessori:

- nella misura del 15%, fino a 25mq;

- nella misura del 5%, per la quota eccedente 25mq;

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- del 30% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fano, osservatori del mercato immobiliare OMI - osservatorio dl mercato immobiliare



## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	0,00	0,00	36.344,00	36.344,00
				<b>36.344,00 €</b>	<b>36.344,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Data la disposizione planimetrica si ritiene sconsigliabile una divisione della cantina/box, sita in Comune di Fano Viale Italia civ. 42 (sub 16), per formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.750,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.594,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.265,00**

data 19/07/2024

il tecnico incaricato  
Jean Christophe Nucci