



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 174/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2019 SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. PINI LORENZO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DELLE MARCHE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GEOM. BALDELLI WANDO**

CF:BLDWND81A21L273M

con studio in PESARO (PU) VIALE DELLA VITTORIA 88

telefono: 0721589081

email: geom.baldelli@gmail.com

PEC: wando.baldelli@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 174/2022

# LOTTO 1

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

**A** box singolo a FANO VIA DEL CASTELLO 18/A, frazione FENILE, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di stima (box auto) è situato al piano interrato di un fabbricato condominiale ricadente in un contesto prevalentemente residenziale nella frazione Fenile (periferia di Fano) più precisamente in Via del Castello n.18. La zona risulta urbanizzata e dotata di acqua, fognatura, energia elettrica. L'immobile non è soggetto ad IVA trattandosi di immobile abitativo la cui parte esecutata è persona fisica e non giuridica. I beni oggetto di pignoramento non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CONSIDERAZIONI GENERALI

La costruzione del fabbricato (condominio di n.9 unità abitative) risale all'anno 2009 e presenta una struttura portante intelaita in C.A., solai di piano in latero-cemento, muri divisorii interni con laterizi forati dello spessore di 10 cm, solaio di copertura in latero-cemento a falde con sovrastante manto in coppi. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in PVC a doppio vetrocamera e scuroni a protezione.

L'aspetto architettonico del fabbricato è lineare a forma rettangolare, lo stato di conservazione e la manutenzione generale degli elementi di finitura esterni come le grondaie, gli scarichi, le facciate, gli infissi esterni e di tutto quello concernente il fabbricato, come gli elementi strutturali, è nel complesso più che buono. Le parti comuni sono adibite a passaggi e camminamenti. Al box auto vi si accede tramite rampa carrabile su via del Castello ove è presente cancello elettrico con comando a distanza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.2 mt. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 498 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 73,60 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CASTELLO n. 18/A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 01/02/2010 Pratica n. PS0013706 in atti dal 01/02/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 1703.1/2010)  
Coerenze: PARTI COMUNI, [REDACTED]  
(vedi Allegato n.3 - LOTTO 1 - Documentazione Catastale)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>10,00 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>€ 20.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€ 19.000,00</b>

trova:

Data della valutazione:

10/03/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
(vedi Allegato n.7 - Stato Civile)

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(vedi Allegato n.5 - Certificazione ipotecaria notarile)

#### 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 28/05/2009 a firma di NOTAIO DE MARTINO ai nn. 4562/3370 di repertorio, registrata il 03/06/2009 a FANO ai nn. 4030/1T, iscritta il 04/06/2009 a FANO ai nn. 7245/1777, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 2.500.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 25 ANNI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2016 a firma di TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 1138/2016 di repertorio, iscritta il 30/11/2016 a FANO ai nn. 13321/2445, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: €74.000,00

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

pignoramento, stipulata il 12/10/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 1662 di repertorio, trascritta il 14/10/2022 a PESARO ai nn. 14309/9750, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI PRECETTO

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:

€ 80,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 55,57</b>
Millesimi condominiali:	<b>74.4</b>
Ulteriori avvertenze:	
<i>(vedi Allegato n.8 - Documentazione condominiale)</i>	

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

*(vedi Allegato n.6 - Atti notarili)*

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DIVISIONE (dal 11/03/2013), con atto stipulato il 11/03/2013 a firma di NOTAIO DE MARTINO ai nn. 9209/6783 di repertorio, trascritto il 19/03/2013 a FANO ai nn. 3190/1877

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DONAZIONE (dal 29/01/2001 fino al 11/03/2013), con atto stipulato il 29/01/2001 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ai nn. 60829 di repertorio, trascritto il 17/02/2001 a FANO ai nn. 1807/1179

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DONAZIONE (dal 29/01/2001 fino al 11/03/2013), con atto stipulato il 29/01/2001 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ai nn. 60829 di repertorio, trascritto il 17/02/2001 a FANO ai nn. 1807/1179

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

*(vedi Allegato n.4 - LOTTO 1 - Documentazione Urbanistica)*

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

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **1504/05** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE PREVIA DEMOLIZIONE DELL'ESISTENTE, presentata il 25/10/2005 con il n. 69416 di protocollo, rilasciata il 29/03/2006 con il n. 1504/05 di protocollo, agibilità del 23/07/2010 con il n. 145 di protocollo

1a VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE N.1504/05 N. **662/09**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE PREVIA DEMOLIZIONE DELL'ESISTENTE, presentata il 15/06/2009 con il n. 48015 di protocollo, rilasciata il 22/09/2009 con il n. 662/09 di protocollo

D.I.A. N. **1198/09**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COMPLETAMENTO EDIFICIO RESIDENZIALE, presentata il 15/10/2009 con il n. 75902 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2.2 Residenziale semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del fiume Metauro

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FANO VIA DEL CASTELLO 18/A, FRAZIONE FENILE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a FANO VIA DEL CASTELLO 18/A, frazione FENILE, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'immobile oggetto di stima (box auto) è situato al piano interrato di un fabbricato condominiale ricadente in un contesto prevalentemente residenziale nella frazione Fenile (periferia di Fano) più precisamente in Via del Castello n.18. La zona risulta urbanizzata e dotata di acqua, fognatura, energia elettrica. L'immobile non è soggetto ad IVA trattandosi di immobile abitativo la cui parte esecutata è persona fisica e non giuridica. I beni oggetto di pignoramento non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CONSIDERAZIONI GENERALI**

La costruzione del fabbricato (condominio di n.9 unità abitative) risale all'anno 2009 e presenta una struttura portante intelaita in C.A., solai di piano in latero-cemento, muri divisorii interni con laterizi forati dello spessore di 10 cm, solaio di copertura in latero-cemento a falde con sovrastante manto in coppi. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in PVC a doppio vetrocamera e scuroni a protezione.

L'aspetto architettonico del fabbricato è lineare a forma rettangolare, lo stato di conservazione e la manutenzione generale degli elementi di finitura esterni come le grondaie, gli scarichi, le facciate, gli infissi esterni e di tutto quello concernente il fabbricato, come gli elementi strutturali, è nel complesso più che buono. Le parti comuni sono adibite a passaggi e camminamenti. Al box auto vi si accede tramite rampa carrabile su via del Castello ove è presente cancello elettrico con comando a distanza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.2 mt. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 498 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 73,60 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CASTELLO n. 18/A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 01/02/2010 Pratica n. PS0013706 in atti dal 01/02/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 1703.1/2010)  
Coerenze: PARTI COMUNI, [REDACTED]  
(vedi Allegato n.3 - LOTTO 1 - Documentazione Catastale)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



Box auto oggetto di stima



Interno del box auto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FANO CITTA'). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea della zona



Fabbricato in cui si trova l'u.i. oggetto di stima

SERVIZI

scuola elementare



supermercato



COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 KM



autobus distante 10 MT	al di sopra della media	
ferrovia distante 6 KM	al di sopra della media	
porto distante 7 KM	al di sopra della media	
autostrada distante 3 km	nella media	
<b>QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:</b>		
livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

Accertata la completezza della documentazione (ex art. 567 C.P.C.), il giorno 18/01/2023 alle ore 12.00 insieme al Custode Avv. Ceccolini Giulia di I.V.G. mi recavo presso l'immobile oggetto della presente perizia ove ispezionavo quindi lo stesso ed il sito circostante, controllando la corrispondenza urbanistica e catastale, documentandolo anche con le fotografie che allego (vedi Allegato n°2 - LOTTO 1). Riservandomi poi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 12.30 dichiaravo chiuse le operazioni peritali redigendo apposito verbale (vedi Allegato n°1).

**DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEL BENE IMMOBILE**

Il bene immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un box auto posto al piano interrato di un fabbricato condominiale censito al F.22 Mapp.498 sub.26 e raffigurato nella planimetria catastale agli atti del N.C.E.U. con prot.13706 del 01/02/2010. Il bene è costituito, così come riportato nella documentazione catastale e nell'ultimo progetto legittimato (D.I.A. n.1198 del 15/10/2009), da un vano adibito a garage accessibile tramite rampa carrabile e/o passaggio pedonale comuni su via del Castello. Il box, provvisto di porta basculante in metallo, ha un'altezza di ml 2.20 ed una superficie utile di mq. 18. Internamente presenta pavimentazione in cemento, pareti intonacate ed impianto elettrico ed idrico (lavello) perfettamente funzionanti.

Tutt'intorno al fabbricato si trovano spazi in comune le altre u.i. ovvero camminamenti, verde e spazi di manovra. Il lotto del fabbricato è ben delimitato da muretti di confine e ringhiere metalliche. Durante i rilievi di rito non sono state trovate difformità edilizie e/o catastali rispetto ai titoli edilizi legittimanti e gli impianti risultano conformi così come riportato nelle dichiarazioni di conformità allegate.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box auto	20,00	x	50 %	=	10,00

<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>	<b>10,00</b>
----------------	--------------	--------------



Piantina box auto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2019

Fonte di informazione: Annuncio n.2VA678 <https://www.immobiliare.it/annunci/72378888>

Descrizione: Appartamento con box auto

Indirizzo: Fenile

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.727,27 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/11/2022

Fonte di informazione: Annuncio n.622 <https://www.immobiliare.it/annunci/99502838>

Descrizione: Appartamento con box auto

Indirizzo: Fenile

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.734,69 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2022

Fonte di informazione: Annuncio n.5164 <https://www.immobiliare.it/annunci/99502838>

Descrizione: Appartamento con box auto

Indirizzo: Fenile

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.907,89 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/02/2023

Fonte di informazione: Annuncio n.E7064 - <https://www.immobiliare.it/annunci/101326945>

Descrizione: Appartamento con box auto

Indirizzo: Fenile

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.065,22 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare FiAiP 2022 (22/02/2023)

Domanda: Appartamenti (nuovo/ristrutturato da 0 a 15 anni) in località Fenile

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.500,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene sarà utilizzata la metodologia denominata “procedimento diretto o sintetico”: questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l’acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. I prezzi di riferimento, si riferiscono a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione verificati in tempi prossimi alla data della presente stima. Le fonti utilizzate provengono da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto presso le Agenzie Immobiliari locali oltre ad indicazioni dell'Osservatorio Immobiliare FiAiP 2022 e di annunci online di beni analoghi a quello oggetto di stima.

Il parametro utilizzato è la Superficie Utile Lorda.

Il valore commerciale di immobili simili per tipologia e caratteristiche nonché ubicazione, considerando uno stato manutentivo generale “buono”, oscilla tra € 1.700,00 e € 2.500,00 al mq di commerciale. Nel caso specifico, tenuto conto della tipologia dell’immobile, del suo stato di conservazione, l’ubicazione, l’appetibilità e la commerciabilità, il giusto valore di mercato attribuibile all’immobile della presente perizia è pari ad €2.000,00/mq di sup. commerciale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	10,00	x	2.000,00	=	<b>20.000,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 20.000,00</b>
--	--------------------

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di FANO, agenzie: FANO, osservatori del mercato immobiliare PESARO-URBINO

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	10,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				<b>20.000,00 €</b>	<b>20.000,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota del bene non è comodamente divisibile

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 20.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.000,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 19.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 174/2022

## LOTTO 2

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

**A** **box singolo** a FANO VIA DEL CASTELLO 18/A, frazione FENILE, della superficie commerciale di **7,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di stima (box auto) è situato al piano interrato di un fabbricato condominiale ricadente in un contesto prevalentemente residenziale nella frazione Fenile (periferia di Fano) più precisamente in Via del Castello n.18.. La zona risulta urbanizzata e dotata di acqua, fognatura, energia elettrica. L'immobile non è soggetto ad IVA trattandosi di immobile abitativo la cui parte esecutata è persona fisica e non giuridica. I beni oggetto di pignoramento non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CONSIDERAZIONI GENERALI

La costruzione del fabbricato (condominio di n.9 unità abitative) risale all'anno 2009 e presenta una struttura portante intelaiata in C.A., solai di piano in latero-cemento, muri divisorii interni con laterizi forati dello spessore di 10 cm, solaio di copertura in latero-cemento a falde con sovrastante manto in coppi. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in PVC a doppio vetrocamera e scuroni a protezione.

L'aspetto architettonico del fabbricato è lineare a forma rettangolare, lo stato di conservazione e la manutenzione generale degli elementi di finitura esterni come le grondaie, gli scarichi, le facciate, gli infissi esterni e di tutto quello concernente il fabbricato, come gli elementi strutturali, è nel complesso più che buono. Le parti comuni sono adibite a passaggi e camminamenti. Al box auto vi si accede tramite rampa carrabile su via del Castello ove è presente cancello elettrico con comando a distanza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.20 mt. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 498 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CASTELLO n. 18/A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 01/02/2010 Pratica n. PS0013706 in atti dal 01/02/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 1703.1/2010)  
Coerenze: PARTI COMUNI, [REDACTED]  
(vedi Allegato n.3 - LOTTO 2 - Documentazione Catastale)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>7,50 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>€ 15.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€ 14.000,00</b>

trova:

Data della valutazione:

10/03/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
(vedi Allegato n.7 - Stato Civile)

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

(vedi Allegato n.5 - Certificazione ipotecaria notarile)

#### **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 **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2016 a firma di TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 1138/2016 di repertorio, iscritta il 30/11/2016 a FANO ai nn. 13321/2445, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: €74.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/05/2009 a firma di NOTAIO DE MARTINO ai nn. 4562/3370 di repertorio, registrata il 03/06/2009 a FANO ai nn. 4030/1T, iscritta il 04/06/2009 a FANO ai nn. 7245/1777, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 2.500.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 25 ANNI

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

pignoramento, stipulata il 12/10/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 1662 di repertorio, trascritta il 14/10/2022 a PESARO ai nn. 14309/9750, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI PRECETTO

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:

€ 56,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 38,87</b>
Millesimi condominiali:	<b>52,08</b>
Ulteriori avvertenze:	
<i>(vedi Allegato n.8 - Documentazione condominiale)</i>	

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

*(vedi Allegato n.6 - Atti notarili)*

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DIVISIONE (dal 11/03/2013), con atto stipulato il 11/03/2013 a firma di NOTAIO DE MARTINO ai nn. 9209/6783 di repertorio, trascritto il 19/03/2013 a FANO ai nn. 3190/1877

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DONAZIONE (dal 29/01/2001 fino al 11/03/2013), con atto stipulato il 29/01/2001 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ai nn. 60829 di repertorio, trascritto il 17/02/2001 a FANO ai nn. 1807/1179

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DONAZIONE (dal 29/01/2001 fino al 11/03/2013), con atto stipulato il 29/01/2001 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ai nn. 60829 di repertorio, trascritto il 17/02/2001 a FANO ai nn. 1807/1179

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

*(vedi Allegato n.4 - LOTTO 2 - Documentazione Urbanistica)*

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

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **1504/05** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE PREVIA DEMOLIZIONE DELL'ESISTENTE, presentata il 25/10/2005 con il n. 69416 di protocollo, rilasciata il 29/03/2006 con il n. 1504/05 di protocollo, agibilità del 23/07/2010 con il n. 145 di protocollo

1a VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE N.1504/05 N. **662/09**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE PREVIA DEMOLIZIONE DELL'ESISTENTE, presentata il 15/06/2009 con il n. 48015 di protocollo, rilasciata il 22/09/2009 con il n. 662/09 di protocollo

D.I.A. N. **1198/09**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COMPLETAMENTO EDIFICIO RESIDENZIALE, presentata il 15/10/2009 con il n. 75902 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2.2 Residenziale semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del fiume Metauro

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FANO VIA DEL CASTELLO 18/A, FRAZIONE FENILE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a FANO VIA DEL CASTELLO 18/A, frazione FENILE, della superficie commerciale di **7,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'immobile oggetto di stima (box auto) è situato al piano interrato di un fabbricato condominiale ricadente in un contesto prevalentemente residenziale nella frazione Fenile (periferia di Fano) più precisamente in Via del Castello n.18.. La zona risulta urbanizzata e dotata di acqua, fognatura, energia elettrica. L'immobile non è soggetto ad IVA trattandosi di immobile abitativo la cui parte esecutata è persona fisica e non giuridica. I beni oggetto di pignoramento non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CONSIDERAZIONI GENERALI**

La costruzione del fabbricato (condominio di n.9 unità abitative) risale all'anno 2009 e presenta una struttura portante intelaita in C.A., solai di piano in latero-cemento, muri divisorii interni con laterizi forati dello spessore di 10 cm, solaio di copertura in latero-cemento a falde con sovrastante manto in coppi. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in PVC a doppio vetrocamera e scuroni a protezione.

L'aspetto architettonico del fabbricato è lineare a forma rettangolare, lo stato di conservazione e la manutenzione generale degli elementi di finitura esterni come le grondaie, gli scarichi, le facciate, gli infissi esterni e di tutto quello concernente il fabbricato, come gli elementi strutturali, è nel complesso più che buono. Le parti comuni sono adibite a passaggi e camminamenti. Al box auto vi si accede tramite rampa carrabile su via del Castello ove è presente cancello elettrico con comando a distanza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.20 mt. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 498 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CASTELLO n. 18/A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 01/02/2010 Pratica n. PS0013706 in atti dal 01/02/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 1703.1/2010)  
Coerenze: PARTI COMUNI, [REDACTED]  
(vedi Allegato n.3 - LOTTO 2 - Documentazione Catastale)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



Box auto oggetto di stima



Interno del box auto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FANO CITTA'). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea della zona



Fabbricato in cui si trova l'u.i. oggetto di stima

SERVIZI

scuola elementare  
supermercato



COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km  
autobus distante 10 mt



ferrovia distante 6 km	nella media	
porto distante 7 km	nella media	
autostrada distante 3 km	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

Accertata la completezza della documentazione (ex art. 567 C.P.C.), il giorno 18/01/2023 alle ore 12.00 insieme al Custode Avv. Ceccolini Giulia di I.V.G. mi recavo presso l'immobile oggetto della presente perizia ove ispezionavo quindi lo stesso ed il sito circostante, controllando la corrispondenza urbanistica e catastale, documentandolo anche con le fotografie che allego (*vedi Allegato n°2 - LOTTO 2*). Riservandomi poi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 12.30 dichiaravo chiuse le operazioni peritali redigendo apposito verbale (*vedi Allegato n°1*).

**DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEL BENE IMMOBILE**

Il bene immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un box auto posto al piano interrato di un fabbricato condominiale censito al F.22 Mapp.498 sub.27 e raffigurato nella planimetria catastale agli atti del N.C.E.U. con prot.13706 del 01/02/2010. Il bene è costituito, così come riportato nella documentazione catastale e nell'ultimo progetto legittimato (D.I.A. n.1198 del 15/10/2009), da un vano adibito a garage accessibile tramite rampa carrabile e/o passaggio pedonale comuni su via del Castello. Il box, provvisto di porta basculante in metallo, ha un'altezza di ml 2.20 ed una superficie utile di mq. 13. Internamente presenta pavimentazione in cemento, pareti intonacate ed impianto elettrico perfettamente funzionante.

Tutt'intorno al fabbricato si trovano spazi in comune le altre u.i. ovvero camminamenti, verde e spazi di manovra. Il lotto del fabbricato è ben delimitato da muretti di confine e ringhiere metalliche. Durante i rilievi di rito non sono state trovate difformità edilizie e/o catastali rispetto ai titoli edilizi legittimanti e gli impianti risultano conformi così come riportato nelle dichiarazioni di conformità allegate.

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box auto	15,00	x	50 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>7,50</b>



### **VALUTAZIONE:**

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2019

Fonte di informazione: Annuncio n.2VA678 <https://www.immobiliare.it/annunci/72378888>

Descrizione: Appartamento con box auto

Indirizzo: Fenile

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.727,27 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/11/2022

Fonte di informazione: Annuncio n.622 <https://www.immobiliare.it/annunci/99502838>

Descrizione: Appartamento con box auto

Indirizzo: Fenile

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.734,69 Euro/mq

##### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2022

Fonte di informazione: Annuncio n.5164 <https://www.immobiliare.it/annunci/99502838>

Descrizione: Appartamento con box auto

Indirizzo: Fenile  
 Superfici principali e secondarie: 76  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 145.000,00 pari a 1.907,89 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 22/02/2023  
 Fonte di informazione: Annuncio n.E7064 - <https://www.immobiliare.it/annunci/101326945>  
 Descrizione: Appartamento con box auto  
 Indirizzo: Fenile  
 Superfici principali e secondarie: 92  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 190.000,00 pari a 2.065,22 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare FiAiP 2022 (22/02/2023)  
 Domanda: Appartamenti (nuovo/ristrutturato da 0 a 15 anni) in località Fenile  
 Valore minimo: 1.700,00  
 Valore massimo: 2.500,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene sarà utilizzata la metodologia denominata “procedimento diretto o sintetico”: questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l’acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. I prezzi di riferimento, si riferiscono a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione verificati in tempi prossimi alla data della presente stima. Le fonti utilizzate provengono da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto presso le Agenzie Immobiliari locali oltre ad indicazioni dell’Osservatorio Immobiliare FiAiP 2022 e di annunci online di beni analoghi a quello oggetto di stima.

Il parametro utilizzato è la Superficie Utile Lorda.

Il valore commerciale di immobili simili per tipologia e caratteristiche nonché ubicazione, considerando uno stato manutentivo generale “buono”, oscilla tra € 1.700,00 e € 2.500,00 al mq di commerciale. Nel caso specifico, tenuto conto della tipologia dell’immobile, del suo stato di conservazione, l’ubicazione, l’appetibilità e la commerciabilità, il giusto valore di mercato attribuibile all’immobile della presente perizia è pari ad € 2.000,00/mq di sup. commerciale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	7,50	x	2.000,00	=	<b>15.000,00</b>
-------------------------------	------	---	----------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 15.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 15.000,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di FANO, agenzie: FANO,

osservatori del mercato immobiliare PESARO-URBINO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	7,50	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>15.000,00 €</b>	<b>15.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota del bene non è comodamente divisibile

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: **€ 15.000,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 750,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 250,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 14.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 174/2022

## LOTTO 3

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

**A** cantina a FANO VIA DEL CASTELLO 18/A, frazione FENILE, della superficie commerciale di **7,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di stima (locale ad uso cantina) è situato al piano interrato di un fabbricato condominiale ricadente in un contesto prevalentemente residenziale nella frazione Fenile (periferia di Fano) più precisamente in Via del Castello n.18. La zona risulta urbanizzata e dotata di acqua, fognatura, energia elettrica. L'immobile non è soggetto ad IVA trattandosi di immobile abitativo la cui parte esecutata è persona fisica e non giuridica. I beni oggetto di pignoramento non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CONSIDERAZIONI GENERALI

La costruzione del fabbricato (condominio di n.9 unità abitative) risale all'anno 2009 e presenta una struttura portante intelaita in C.A., solai di piano in latero-cemento, muri divisorii interni con laterizi forati dello spessore di 10 cm, solaio di copertura in latero-cemento a falde con sovrastante manto in coppi. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in PVC a doppio vetrocamera e scuroni a protezione.

L'aspetto architettonico del fabbricato è lineare a forma rettangolare, lo stato di conservazione e la manutenzione generale degli elementi di finitura esterni come le grondaie, gli scarichi, le facciate, gli infissi esterni e di tutto quello concernente il fabbricato, come gli elementi strutturali, è nel complesso più che buono. Le parti comuni sono adibite a passaggi e camminamenti. Alla cantina vi si accede tramite passaggio pedonale e/o rampa carrabile comuni su via del Castello ove è presente cancello elettrico con comando a distanza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 498 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 104,07 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CASTELLO n. 18/A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 01/02/2010 Pratica n. PS0013706 in atti dal 01/02/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 1703.1/2010)  
Coerenze: PARTI COMUNI, [REDACTED]  
(vedi Allegato n.3 - LOTTO 3 - Documentazione Catastale)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>7,80 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>€ 15.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€ 15.000,00</b>

trova:

Data della valutazione:

10/03/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
(vedi Allegato n.7 - Stato Civile)

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

(vedi Allegato n.5 - Certificazione ipotecaria notarile)

#### **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 **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2016 a firma di TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 1138/2016 di repertorio, iscritta il 30/11/2016 a FANO ai nn. 13321/2445, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: €74.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/05/2009 a firma di NOTAIO DE MARTINO ai nn. 4562/3370 di repertorio, registrata il 03/06/2009 a FANO ai nn. 4030/1T, iscritta il 04/06/2009 a FANO ai nn. 7245/1777, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 2.500.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 25 ANNI

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

pignoramento, stipulata il 12/10/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 1662 di repertorio, trascritta il 14/10/2022 a PESARO ai nn. 14309/9750, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI PRECETTO

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:

€ 132,33

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 92,03</b>
Millesimi condominiali:	<b>17,74</b>
Ulteriori avvertenze:	
<i>(vedi Allegato n.8 - Documentazione condominiale)</i>	

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

*(vedi Allegato n.6 - Atti notarili)*

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DIVISIONE (dal 11/03/2013), con atto stipulato il 11/03/2013 a firma di NOTAIO DE MARTINO ai nn. 9209/6783 di repertorio, trascritto il 19/03/2013 a FANO ai nn. 3190/1877

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DONAZIONE (dal 29/01/2001 fino al 11/03/2013), con atto stipulato il 29/01/2001 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ai nn. 60829 di repertorio, trascritto il 17/02/2001 a FANO ai nn. 1807/1179

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DONAZIONE (dal 29/01/2001 fino al 11/03/2013), con atto stipulato il 29/01/2001 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ai nn. 60829 di repertorio, trascritto il 17/02/2001 a FANO ai nn. 1807/1179

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

*(vedi Allegato n.4 - LOTTO 3 - Documentazione Urbanistica)*

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

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **1504/05** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE PREVIA DEMOLIZIONE DELL'ESISTENTE, presentata il 25/10/2005 con il n. 69416 di protocollo, rilasciata il 29/03/2006 con il n. 1504/05 di protocollo, agibilità del 23/07/2010 con il n. 145 di protocollo

1a VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE N.1504/05 N. **662/09**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE PREVIA DEMOLIZIONE DELL'ESISTENTE, presentata il 15/06/2009 con il n. 48015 di protocollo, rilasciata il 22/09/2009 con il n. 662/09 di protocollo

D.I.A. N. **1198/09**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COMPLETAMENTO EDIFICIO RESIDENZIALE, presentata il 15/10/2009 con il n. 75902 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2.2 Residenziale semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del fiume Metauro

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FANO VIA DEL CASTELLO 18/A, FRAZIONE FENILE

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a FANO VIA DEL CASTELLO 18/A, frazione FENILE, della superficie commerciale di **7,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di stima (locale ad uso cantina) è situato al piano interrato di un fabbricato condominiale ricadente in un contesto prevalentemente residenziale nella frazione Fenile (periferia di Fano) più precisamente in Via del Castello n.18. La zona risulta urbanizzata e dotata di acqua, fognatura, energia elettrica. L'immobile non è soggetto ad IVA trattandosi di immobile abitativo la cui parte esecutata è persona fisica e non giuridica. I beni oggetto di pignoramento non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CONSIDERAZIONI GENERALI

La costruzione del fabbricato (condominio di n.9 unità abitative) risale all'anno 2009 e presenta una struttura portante intelaita in C.A., solai di piano in latero-cemento, muri divisorii interni con laterizi forati dello spessore di 10 cm, solaio di copertura in latero-cemento a falde con sovrastante manto in coppi. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in PVC a doppio vetrocamera e scuroni a protezione.

L'aspetto architettonico del fabbricato è lineare a forma rettangolare, lo stato di conservazione e la manutenzione generale degli elementi di finitura esterni come le grondaie, gli scarichi, le facciate, gli infissi esterni e di tutto quello concernente il fabbricato, come gli elementi strutturali, è nel complesso più che buono. Le parti comuni sono adibite a passaggi e camminamenti. Alla cantina vi si accede tramite passaggio pedonale e/o rampa carrabile comuni su via del Castello ove è presente cancello elettrico con comando a distanza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 498 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 104,07 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CASTELLO n. 18/A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 01/02/2010 Pratica n. PS0013706 in atti dal 01/02/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 1703.1/2010)  
Coerenze: PARTI COMUNI, [REDACTED]  
(vedi Allegato n.3 - LOTTO 3 - Documentazione Catastale)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



Cantina oggetto di stima



Interno della cantina

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FANO CITTA'). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea della zona



Fabbricato in cui si trova l'u.i. oggetto di stima

#### SERVIZI

scuola elementare  
supermercato

nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km	al di sopra della media	
autobus distante 10 mt	nella media	
ferrovia distante 6 km	nella media	
porto distante 7 km	nella media	
autostrada distante 3 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

Accertata la completezza della documentazione (ex art. 567 C.P.C.), il giorno 18/01/2023 alle ore 12.00 insieme al Custode Avv. Ceccolini Giulia di I.V.G. mi recavo presso l'immobile oggetto della presente perizia ove ispezionavo quindi lo stesso ed il sito circostante, controllando la corrispondenza urbanistica e catastale, documentandolo anche con le fotografie che allego (vedi Allegato n°2 - LOTTO 3). Riservandomi poi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 12.30 dichiaravo chiuse le operazioni peritali redigendo apposito verbale (vedi Allegato n°1).

**DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEL BENE IMMOBILE**

Il bene immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un locale ad uso cantina posto al piano interrato di un fabbricato condominiale censito al F.22 Mapp.498 sub.19 e raffigurato nella planimetria catastale agli atti del N.C.E.U. con prot.13706 del 01/02/2010. Il bene è costituito, così come riportato nella documentazione catastale e nell'ultimo progetto legittimato (D.I.A. n.1198 del 15/10/2009), da un vano magazzino accessibile tramite rampa carrabile e/o passaggio pedonale comuni su via del Castello. La cantina, provvista di porta tagliafuoco, ha un'altezza media di ml 2.30 ed una superficie utile di mq. 30 (oltre a piccolo cavedio di mq. 4.00). Internamente presenta pavimentazione in cemento, pareti intonacate ed impianto elettrico ed idrico (lavello) perfettamente funzionanti.

Tutt'intorno al fabbricato si trovano spazi in comune le altre u.i. ovvero camminamenti, verde e spazi di manovra. Il lotto del fabbricato è ben delimitato da muretti di confine e ringhiere metalliche. Durante i rilievi di rito non sono state trovate difformità edilizie e/o catastali rispetto ai titoli edilizi legittimanti e gli impianti risultano conformi così come riportato nelle dichiarazioni di conformità allegate.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	35,00	x	20 %	=	7,00
Cavedio	4,00	x	20 %	=	0,80

<b>Totale:</b>	<b>39,00</b>	<b>7,80</b>
----------------	--------------	-------------



Piantina della cantina oggetto di stima

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2019

Fonte di informazione: Annuncio n.2VA678 <https://www.immobiliare.it/annunci/72378888>

Descrizione: Appartamento con box auto

Indirizzo: Fenile

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.727,27 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/11/2022

Fonte di informazione: Annuncio n.622 <https://www.immobiliare.it/annunci/99502838>

Descrizione: Appartamento con box auto

Indirizzo: Fenile

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.734,69 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2022

Fonte di informazione: Annuncio n.5164 <https://www.immobiliare.it/annunci/99502838>

Descrizione: Appartamento con box auto

Indirizzo: Fenile

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.907,89 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/02/2023

Fonte di informazione: Annuncio n.E7064 - <https://www.immobiliare.it/annunci/101326945>

Descrizione: Appartamento con box auto

Indirizzo: Fenile

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.065,22 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare FiAiP 2022 (22/02/2023)

Domanda: Appartamenti (nuovo/ristrutturato da 0 a 15 anni) in località Fenile

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.500,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene sarà utilizzata la metodologia denominata “procedimento diretto o sintetico”: questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l’acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. I prezzi di riferimento, si riferiscono a beni per quanto possibile similari a quello oggetto di valutazione verificati in tempi prossimi alla data della presente stima. Le fonti utilizzate provengono da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto presso le Agenzie Immobiliari locali oltre ad indicazioni dell'Osservatorio Immobiliare FiAiP 2022 e di annunci online di beni analoghi a quello oggetto di stima.

Il parametro utilizzato è la Superficie Utile Lorda.

Il valore commerciale di immobili similari per tipologia e caratteristiche nonché ubicazione, considerando uno stato manutentivo generale “buono”, oscilla tra € 1.700,00 e € 2.500,00 al mq di commerciale. Nel caso specifico, tenuto conto della tipologia dell’immobile, del suo stato di conservazione, l’ubicazione, l’appetibilità e la commerciabilità, il giusto valore di mercato attribuibile all’immobile della presente perizia è pari ad €2.000,00/mq di sup. commerciale.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	7,80	x	2.000,00	=	<b>15.600,00</b>
-------------------------------	------	---	----------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 15.600,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 15.600,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di FANO, agenzie: FANO, osservatori del mercato immobiliare PESARO-URBINO

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	7,80	0,00	15.600,00	15.600,00
				<b>15.600,00 €</b>	<b>15.600,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota del bene non è comodamente divisibile

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: **€ 15.600,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 780,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 15.000,00**

data 10/03/2023

il tecnico incaricato  
GEOM. BALDELLI WANDO

