

# TRIBUNALE DI PESARO

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

contro:

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

**R.G.E. 29/2013**

**Giudice: Davide Storti**

### **ELABORATO PERITALE**

del 06/09/2015

*Tecnico incaricato: Studio Tecnico Topografico Marco Dominici  
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Pesaro e Urbino al N. 1893  
iscritto all'Albo del Tribunale di Pesaro  
CF: DMNMRC71P28G479Q  
con studio in Pesaro (PU) via Ravenna, 22  
telefono: 07211651561  
fax: 07211651561  
email: geom.marcodominici@tiscali.it  
email (pec): marco.dominici@geopec.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa



**PROCEDURA N. R.G.E. 29/2013 Pesaro**

**LOTTO 1**

**BENI IN GRADARA**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Gradara Strada Babbucce 11, frazione Babbucce:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **appartamento**, della superficie commerciale di **94,68** Mq.

Trattasi di unità immobiliare di medie dimensioni, ubicato al piano primo di una palazzina sita nel Comune di Gradara, località Babbucce, in zona di testata sulla schiera. La palazzina comprende 8 unità immobiliari e si erge per due piani fuori terra più il piano interrato. La copertura è del tipo piano leggermente inclinato con struttura in legno. Il manto di copertura è realizzato in lastre di rame. La struttura è in cemento armato con solai di piano in latero-cemento e tamponatura in laterizio. Abbiamo per quanto riguarda l'isolante un cappotto esterno di cm.6. Esternamente la palazzina, ottimamente rifinita, presenta pareti tinteggiate e camminamenti comuni ed esclusivi. L'edificio si trova in zona periferica rispetto al capoluogo centrale (alcuni chilometri di distanza) in zona Babbucce tra Pesaro e Gradara. La zona è situata su un crinale in posizione panoramica, immersa nel verde delle colline. Buona la vista panoramica, notevoli i paesaggi collinari circostanti. Di converso la zona risulta isolata e con scarsa dotazione di servizi ad eccezione dei primari. L'unità immobiliare è dotata di accesso indipendente, gli esterni sono ben delimitati e ben rifiniti (violetti in ceramica e muri di recinzione in cemento armato e ferro). L'autorimessa posta al piano interrato è facilmente accessibile da una comoda rampa, ed è collegata all'appartamento al piano terra con una scala.

L'epoca della costruzione dell'edificio risale all'anno 2005 ed il progetto risulta legittimato con permesso di costruire n. 2005/36 del 30/12/2005, D.I.A. n. 121/2006 del 05/08/2006 e D.I.A. n.150/2007 del 08/11/2007.

La struttura del fabbricato è concepita secondo le normative antisismiche e secondo le recenti norme sui disperdimenti termici.

La planimetria catastale corrisponde al progetto approvato e allo stato di fatto. Non esistono costi per pratiche di legittimazione.

L'appartamento non è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala esclusiva, ha un'altezza interna di 2.95.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 207 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Via Babbucce, snc, piano: Terra-Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita e successiva demolizione e ricostruzione  
Coerenze: confina con il sub. 14, il sub. 29 e il sub. 34.
- foglio 16 particella 207 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 36 mq, rendita 156,18 Euro, indirizzo catastale: Via Babbucce, snc, piano: Primo sottostrada e terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita e successiva demolizione e ricostruzione  
Coerenze: confina con il sub. 8, il sub. 15, il sub. 28, il sub. 31 e il sub. 34.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008 ristrutturato nel 2012.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali: **Mq 94,68**
- Consistenza commerciale complessiva accessori: **Mq 0,00**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 160.860,25**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 160.860,25**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura: **€ 160.960,25**
- Data della valutazione: **06/09/2015**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca **volontaria** annotata, iscritta il 04/04/2008 a Sassocorvaro (PU) ai nn. RG. 5288 - RP. 1149, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento in quota
- ipoteca **volontaria** annotata, iscritta il 23/03/2011 a Fano (PU) ai nn. RG. 3542 - RP. 750, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento in quota
- ipoteca **giudiziale** cancellata, iscritta il 03/11/2011 a Pesaro (PU) ai nn. RG. 13501 - RP. 2950, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 35.000,00.  
Importo capitale: 18.150,00
- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 30/11/2012 a Pesaro (PU) ai nn. RG. 443 - RP. 52, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 10.100,00.  
Importo capitale: 9.000,00

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

- pignoramento, trascritta il 12/04/2013 a Pesaro (PU) ai nn. RG. 4148 - RP. 2460, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili
- pignoramento, trascritta il 09/08/2013 a Pesaro (PU) ai nn. RG. 8250 - RP. 5131, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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



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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- |   |        |
|---|--------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | € 0,00 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | € 0,00 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuale proprietario:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/11/2007), registrato il 25/11/2013 a Urbino ai nn. 9647, in forza di atto di compravendita

### 6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. Pratiche edilizie:

- Permesso di costruire N. **36/2005** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di costruire del 30.12.2005, rilasciata il 30/12/2005 con il n. 36 di protocollo

### 7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR2 - Tessuti urbanizzati in territorio rurale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 42 norme tecniche di attuazione

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

### 8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato ritiro certificato di agibilità  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pagamento diritti per ritiro certificato di agibilità  
L'immobile risulta **conforme**.  
Costi di regolarizzazione:
  - Ritiro certificato di agibilità: 100,00 EuroTempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni  
Criticità: **nessuna**

### 8.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*.

### 8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità*.

### 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

BENI IN GRADARA STRADA BABBUCCE 11, FRAZIONE BABBUCCE  
**APPARTAMENTO**  
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **appartamento**, della superficie commerciale di **94,68** Mq.

Trattasi di unità immobiliare di medie dimensioni, ubicato al piano primo di una palazzina sita nel Comune di Gradara, località Babbucce, in zona di testata sulla schiera. La palazzina comprende 8 unità immobiliari e si erge per due piani fuori terra più il piano interrato. La copertura è del tipo piano leggermente inclinato con struttura in legno. Il manto di copertura è realizzato in lastre di rame. La struttura è in cemento armato con



solai di piano in latero-cemento e tamponatura in laterizio. Abbiamo per quanto riguarda l'isolante un cappotto esterno di cm.6. Esternamente la palazzina, ottimamente rifinita, presenta pareti tinteggiate e camminamenti comuni ed esclusivi. L'edificio si trova in zona periferica rispetto al capoluogo centrale (alcuni chilometri di distanza) in zona Babbucce tra Pesaro e Gradara. La zona è situata su un crinale in posizione panoramica, immersa nel verde delle colline. Buona la vista panoramica, notevoli i paesaggi collinari circostanti. Di converso la zona risulta isolata e con scarsa dotazione di servizi ad eccezione dei primari. L'unità immobiliare è dotata di accesso indipendente, gli esterni sono ben delimitati e ben rifiniti (vialetti in ceramica e muri di recinzione in cemento armato e ferro). L'autorimessa posta al piano interrato è facilmente accessibile da una comoda rampa, ed è collegata all'appartamento al piano terra con una scala.

L'epoca della costruzione dell'edificio risale all'anno 2005 ed il progetto risulta legittimato con permesso di costruire n. 2005/36 del 30/12/2005, D.I.A. n. 121/2006 del 05/08/2006 e D.I.A. n.150/2007 del 08/11/2007.

La struttura del fabbricato è concepita secondo le normative antisismiche e secondo le recenti norme sui disperdimenti termici.

La planimetria catastale corrisponde al progetto approvato e allo stato di fatto. Non esistono costi per pratiche di legittimazione.

L'appartamento non è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala esclusiva, ha un'altezza interna di 2.95.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 207 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Via Babbucce, snc, piano: Terra-Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita e successiva demolizione e ricostruzione  
Coerenze: confina con il sub. 14, il sub. 29 e il sub. 34.
- foglio 16 particella 207 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 36 mq, rendita 156,18 Euro, indirizzo catastale: Via Babbucce, snc, piano: Primo sottostrada e terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita e successiva demolizione e ricostruzione  
Coerenze: confina con il sub. 8, il sub. 15, il sub. 28, il sub. 31 e il sub. 34.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008 ristrutturato nel 2012.

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*Qualità e rating interno immobile:*

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

*Descrizione dettagliata:*




L'unità immobiliare è così composta: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e spazio di disimpegno, con ampi balconi sul fronte e sul retro. L'autorimessa è di grandi dimensioni in maniera da fungere da doppio garage o da garage e cantina. L'alloggio è arioso e ben illuminato con finestrate la cui ampiezza corrisponde alle norme vigenti. L'impianto di riscaldamento è indipendente con caldaia murale, i radiatori sono del tipo a tubolari in acciaio. Ottime le finiture interne ed esterne, in particolare internamente abbiamo: infissi in legno laccato bianco in vetrocamera, portone blindato, pavimenti in ceramica, tapparelle in p.v.c., porte in legno laccato bianco.

- delle componenti edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura automatica buono 

*infissi interni*: a battente realizzati in legno tamburato buono 

*infissi esterni*: vasistas realizzati in legno buono 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica buono 


*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in ferro buono 

- delle strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato buono 

*copertura*: piana costruita in legno e rame buono 

- degli impianti:

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in tubolari di acciaio conformità: presente buono 

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Appartamento	70,43	x	100 %	=	70,43
Balconi	26,31	x	25 %	=	6,58
Autorimessa	35,35	x	50 %	=	17,68
<b>Totale:</b>	<b>132,09</b>				<b>94,68</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale: 94,68 x 1.700,00 = **160.960,25**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **160.960,25**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **160.960,25**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	94,68	0,00	160.960,25	160.960,25

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **160.860,25**

**Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):**

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

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

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

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **160.860,25**



**PROCEDURA N. R.G.E. 29/2013 Pesaro**  
**LOTTO 2**  
BENI IN GRADARA

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Gradara Strada Babbucce 11, frazione Babbucce:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **appartamento**, della superficie commerciale di **85,53** Mq.

Trattasi di unità immobiliare di medie dimensioni, ubicato al piano primo di una palazzina sita nel Comune di Gradara, località Babbucce, in zona di centro sulla schiera. La palazzina comprende 8 unità immobiliari e si erge per due piani fuori terra più il piano interrato. La copertura è del tipo piano leggermente inclinato con struttura in legno. Il manto di copertura è realizzato in lastre di rame. La struttura è in cemento armato con solai di piano in latero-cemento e tamponatura in laterizio. Abbiamo per quanto riguarda l'isolante un cappotto esterno di cm.6. Esternamente la palazzina, ottimamente rifinita, presenta pareti tinteggiate e camminamenti comuni ed esclusivi. L'edificio si trova in zona periferica rispetto al capoluogo centrale (alcuni chilometri di distanza) in zona Babbucce tra Pesaro e Gradara. La zona è situata su un crinale in posizione panoramica, immersa nel verde delle colline. Buona la vista panoramica, notevoli i paesaggi collinari circostanti. Di converso la zona risulta isolata e con scarsa dotazione di servizi ad eccezione dei primari. L'unità immobiliare è dotata di accesso indipendente, gli esterni sono ben delimitati e ben rifiniti (violetti in ceramica e muri di recinzione in cemento armato e ferro). L'autorimessa posta al piano interrato è facilmente accessibile da una comoda rampa.

L'epoca della costruzione dell'edificio risale all'anno 2005 ed il progetto risulta legittimato con permesso di costruire n. 2005/36 del 30/12/2005, D.I.A. n. 121/2006 del 05/08/2006 e D.I.A. n.150/2007 del 08/11/2007.

La struttura del fabbricato è concepita secondo le normative antisismiche e secondo le recenti norme sui disperdimenti termici.

La planimetria catastale corrisponde al progetto approvato e allo stato di fatto. Non esistono costi per pratiche di legittimazione.

L'appartamento non è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala esclusiva, ha un'altezza interna di 2,95.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 207 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: Via Babbucce, snc, piano: Terra-Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita e successiva demolizione e ricostruzione

Coerenze: confina con il sub.5, sub. 6, sub. 12, il sub. 14, il sub. 34.

- foglio 16 particella 207 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe u, consistenza 24 mq, rendita 104,12 Euro, indirizzo catastale: Via Babbucce, snc, piano: Primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita e successiva demolizione e ricostruzione

Coerenze: confina con il sub. 24 e il sub. 31

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008 ristrutturato nel 2012.





## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali: **Mq 85,53**
- Consistenza commerciale complessiva accessori: **Mq 0,00**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 145.296,75**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 145.296,75**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura: **€ 145.396,75**
- Data della valutazione: **06/09/2015**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca **volontaria** annotata, iscritta il 04/04/2008 a Sassocorvaro (PU) ai nn. RG. 5288 - RP. 1149, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento in quota
- ipoteca **volontaria** annotata, iscritta il 23/03/2011 a Fano (PU) ai nn. RG. 3542 - RP. 750, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento in quota
- ipoteca **giudiziale** cancellata, iscritta il 03/11/2011 a Pesaro (PU) ai nn. RG. 13501 - RP. 2950, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 35.000,00.  
Importo capitale: 18.150,00
- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 30/11/2012 a Pesaro (PU) ai nn. RG. 443 - RP. 52, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 10.100,00.  
Importo capitale: 9.000,00

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

- pignoramento, trascritta il 12/04/2013 a Pesaro (PU) ai nn. RG. 4148 - RP. 2460, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili
- pignoramento, trascritta il 09/08/2013 a Pesaro (PU) ai nn. RG. 8250 - RP. 5131, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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



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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuale proprietario:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/11/2007), registrato il 25/11/2013 a Urbino ai nn. 9647, in forza di atto di compravendita

### 6.2. Precedenti proprietari: **Nessuno**

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. Pratiche edilizie:

- Permesso di costruire **N. 36/2005** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di costruire del 30.12.2005, rilasciata il 30/12/2005 con il n. 36 di protocollo

### 7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR2 - Tessuti urbanizzati in territorio rurale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 42 norme tecniche di attuazione

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

### 8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato ritiro certificato di agibilità  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pagamento diritti per ritiro certificato di agibilità  
L'immobile risulta **conforme**.  
Costi di regolarizzazione:
  - Ritiro certificato di agibilità: 100,00 EuroTempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni  
Criticità: **nessuna**

### 8.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità.**

### 8.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità.**

### 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

BENI IN GRADARA STRADA BABBUCCE 11, FRAZIONE BABBUCCE  
**APPARTAMENTO**  
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **appartamento**, della superficie commerciale di **85,53** Mq.

Trattasi di unità immobiliare di medie dimensioni, ubicato al piano primo di una palazzina sita nel Comune di Gradara, località Babbucce, in zona di centro sulla schiera. La palazzina comprende 8 unità immobiliari e si erge per due piani fuori terra più il piano interrato. La copertura è del tipo piano leggermente inclinato con struttura in legno. Il manto di copertura è realizzato in lastre di rame. La struttura è in cemento armato con



solai di piano in latero-cemento e tamponatura in laterizio. Abbiamo per quanto riguarda l'isolante un cappotto esterno di cm.6. Esternamente la palazzina, ottimamente rifinita, presenta pareti tinteggiate e camminamenti comuni ed esclusivi. L'edificio si trova in zona periferica rispetto al capoluogo centrale (alcuni chilometri di distanza) in zona Babbucce tra Pesaro e Gradara. La zona è situata su un crinale in posizione panoramica, immersa nel verde delle colline. Buona la vista panoramica, notevoli i paesaggi collinari circostanti. Di converso la zona risulta isolata e con scarsa dotazione di servizi ad eccezione dei primari. L'unità immobiliare è dotata di accesso indipendente, gli esterni sono ben delimitati e ben rifiniti (vialetti in ceramica e muri di recinzione in cemento armato e ferro). L'autorimessa posta al piano interrato è facilmente accessibile da una comoda rampa.

L'epoca della costruzione dell'edificio risale all'anno 2005 ed il progetto risulta legittimato con permesso di costruire n. 2005/36 del 30/12/2005, D.I.A. n. 121/2006 del 05/08/2006 e D.I.A. n.150/2007 del 08/11/2007. La struttura del fabbricato è concepita secondo le normative antisismiche e secondo le recenti norme sui disperdimenti termici.

La planimetria catastale corrisponde al progetto approvato e allo stato di fatto. Non esistono costi per pratiche di legittimazione.

L'appartamento non è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala esclusiva, ha un'altezza interna di 2,95.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 207 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: Via Babbucce, snc, piano: Terra-Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita e successiva demolizione e ricostruzione  
Coerenze: confina con il sub.5, sub. 6, sub. 12, il sub. 14, il sub. 34.
- foglio 16 particella 207 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe u, consistenza 24 mq, rendita 104,12 Euro, indirizzo catastale: Via Babbucce, snc, piano: Primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita e successiva demolizione e ricostruzione  
Coerenze: confina con il sub. 24 e il sub. 31

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008 ristrutturato nel 2012.

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*Qualità e rating interno immobile:*

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

*Descrizione dettagliata:*




L'unità immobiliare è così composta: soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, ripostiglio e ampi balconi sul fronte e sul retro. L'autorimessa è di medie dimensioni in maniera da fungere da doppio garage o da garage e cantina. L'alloggio è arioso e ben illuminato con finestrate la cui ampiezza corrisponde alle norme vigenti. L'impianto di riscaldamento è indipendente con caldaia murale, i radiatori sono del tipo a tubolari in acciaio. Ottime le finiture interne ed esterne, in particolare internamente abbiamo: infissi in legno laccato bianco in vetrocamera, portone blindato, pavimenti in ceramica, tapparelle in p.v.c., porte in legno laccato bianco.

- delle componenti edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in acciaio buono 

con apertura automatica


*infissi interni*: a battente realizzati in legno buono 

tamburato

*infissi esterni*: vasistas realizzati in legno buono 


*portone di ingresso*: anta singola a battente buono 

realizzato in ferro

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di buono 


ceramica

- delle strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato buono 

*copertura*: piana costruita in legno e rame buono 

- degli impianti:

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i buono 

diffusori sono in tubolari in acciaio conformità:  
presente

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

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

- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Appartamento	66,30	x 100 %	= 66,30
Balconi	20,11	x 25 %	= 5,03
Autorimessa	28,40	x 50 %	= 14,20
<b>Totale:</b>	<b>114,81</b>		<b>85,53</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale: 85,53 x 1.700,00 = **145.396,75**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **145.396,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **145.396,75**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,53	0,00	145.396,75	145.396,75

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ **100,00**

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

€ **145.296,75**

**Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):**

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

€ **0,00**

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ **0,00**

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ **0,00**

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

€ **145.296,75**



**PROCEDURA N. R.G.E. 29/2013 Pesaro**  
**LOTTO 3**  
BENI IN VALLEFOGLIA

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Vallefoglia Via Apsella, frazione Sant'Angelo in Lizzola:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **terreno residenziale**, della superficie commerciale di **1.316,25** Mq.

Terreno residenziale su cui, come da progetto approvato, è realizzabile una superficie commerciale di mq. 1.316,25.

Trattasi di terreno parzialmente edificato sito in Comune di Vallefoglia località Apsella di Sant'Angelo in Lizzola, provincia di PU.

Il terreno è distinto al catasto terreni al foglio 9 particelle 543, 544, 545, 546, 549, 550. Sul terreno esistono dei volumi, alcuni condonati per un totale di mq. 112. Sono in corso di costruzione n. 3 palazzine residenziali non ancora censite al catasto fabbricati perchè non ultimate. Lo stato di avanzamento dei lavori delle tre palazzine allo stato attuale consiste nella realizzazione dello scheletro strutturale (opere in cemento armato, solai, coperture) non sono state realizzate ancora tutte le opere di urbanizzazione e di sistemazione esterna. Come da progetto ogni palazzina si erge per due piani fuori terra più piano interrato. Due palazzine la B e la C comprendono anche locali di sottotetto. Ogni palazzina comprende 4 appartamenti due al piano terra e due al piano primo. Nel piano interrato e nei sottotetti sono ubicate le autorimesse e i locali accessori. Il progetto in corso di realizzazione è stato approvato mediante permesso di costruire n. 49 del 01/12/2010 e successiva S.C.I.A. in variante n. 69 del 04/06/2011. Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione. Il terreno è ubicato in zona periferica distante dal capoluogo ma vicina al centro abitato di Montelabbate. La zona pur appartata è facilmente accessibile e ben collegata alla viabilità principale ossia alla strada Montelabbatese. L'area è ricca di verde e come da progetto sarà dotata di adeguata dotazione infrastrutturale per quanto riguarda l'urbanizzazione primaria e secondaria. Il valore del bene viene stimato alla data attuale tenuto conto dell'intervento in atto e dei prezzi di mercato attualmente vigenti sia per quanto riguarda la vendita, sia per quanto riguarda i costi di costruzione. Gli appartamenti come da progetto risultano ben rifiniti e le costruzioni impostate secondo i più moderni criteri costruttivi (norme antisismiche, impianti, parcheggi, ecc.). La superficie fondiaria come da progetto è di mq. 2.569,60. Il progetto rispetta tutte le norme e le prescrizioni vigenti come da P.R.G.

Specchietto riassuntivo:

Palazzina A mq. 347,30 (superficie commerciale)

Palazzina B mq. 438,25 (superficie commerciale)

Palazzina C mq. 418,65 (superficie commerciale)

Volumi esistenti per mq. 112,00 di superficie come da relazione.

Totale Superficie commerciale mq. 1.316,25

Vendibile mq. 1.316,25 x € 1.750,00 = 2.303.443,63

Valore e oneri vari del realizzato alla data attuale € 400,00/mq.

Costo di costruzione compresi utile, spese generali, ecc. € 1.400,00 - € 400,00 = €1.000,00

Costi di urbanizzazione a corpo € 250.000,00

Costi di costruzione mq. 1.316,25 x € 1000,00 = € 1.316.250,00

Costi di urbanizzazione € 250.000,00

Totale € 1.566.250,00

Valore del bene allo stato attuale



(2.303.443,63 - 1.566.250,00) = € 737.193,63

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 543 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 62, indirizzo catastale: Via Apsella, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita  
Coerenze: confina con il mappale 542 e il mappale 546
- foglio 9 particella 544 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 1800, reddito agrario 8,37 € reddito dominicale 8,83 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confina con il mappale 182, 467, 539, 545
- foglio 9 particella 545 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 490, reddito agrario 2,28 € reddito dominicale 2,40 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confina con il mappale 544, 546
- foglio 9 particella 546 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 926, reddito agrario 4,32 € reddito dominicale 4,56 € indirizzo catastale: Via Apsella, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita  
Coerenze: confina con la particella 197, 213, 540, 542, 543, 545, 549
- foglio 9 particella 549 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 768, reddito agrario 3,57 € reddito dominicale 3,77 € indirizzo catastale: Via Apsella, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita  
Coerenze: confina con i mappali 259, 260, 288, 545, 546, 550
- foglio 9 particella 550 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 252, reddito agrario 1,17 € reddito dominicale 1,24 € indirizzo catastale: Via Apsella, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita  
Coerenze: confina con i mappali 288, 467, 544, 549

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 1.316,25</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 737.193,63</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 737.193,63</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€ 737.193,63</b>
- Data della valutazione:	<b>06/09/2015</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 e spese della procedura:

### 4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 06/03/2008 a Sassocorvaro (PU) ai nn. RG. 3753 RP. 836, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.  
Importo ipoteca: 3.600.000,00.  
Importo capitale: 1.800.000,00.  
Durata ipoteca: 8 anni
- ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 14/05/2010 a Urbino (PU) ai nn. RG. 6275 RP. 1553, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.  
Importo ipoteca: 200.000,00.  
Importo capitale: 100.000,00.  
Durata ipoteca: 2 anni
- ipoteca **giudiziale** cancellata, iscritta il 03/11/2011 a Pesaro (PU) ai nn. RG. 13501 - RP. 2950, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 35.000,00.  
Importo capitale: 18.150,00

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, trascritta il 25/03/2013 a Pesaro (PU) ai nn. RG. 4148 - RP. 2460, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- oneri reali, trascritta il 06/03/2008 a Sassocorvaro (PU) ai nn. RG. 3752 RP. 2041, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto tra vivi - Compravendita

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuale proprietario:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, in forza di atto di compravendita

### 6.2. Precedenti proprietari: **Nessuno**

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. Pratiche edilizie:

- Permesso di costruire **N. 49** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto per la realizzazione di n.3 fabbricati residenziali per complessive n. 13 u.i. in zona residenziale di completamento, rilasciata il 01/12/2010 con il n. 49 di protocollo





## 7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona di destinazione urbanistica "B4/s" di completamento ad edilizia rada . Norme tecniche di attuazione ed indici: art.6.4.5.. Ora zona di destinazione urbanistica "B2/s"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

- 8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*
- 8.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità.*
- 8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*
- 8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

**BENI IN VALLEFOGLIA VIA APSELLA, FRAZIONE SANT'ANGELO IN LIZZOLA**  
**TERRENO RESIDENZIALE**  
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **terreno residenziale**, della superficie commerciale di **1.316,25** Mq.

Terreno residenziale su cui, come da progetto approvato, è realizzabile una superficie commerciale di mq. 1.316,25.

Trattasi di terreno parzialmente edificato sito in Comune di Vallefoglia località Apsella di Sant'Angelo in Lizzola, provincia di PU.

Il terreno è distinto al catasto terreni al foglio 9 particelle 543, 544, 545, 546, 549, 550. Sul terreno esistono dei volumi, alcuni condonati per un totale di mq. 112. Sono in corso di costruzione n. 3 palazzine residenziali non ancora censite al catasto fabbricati perchè non ultimate. Lo stato di avanzamento dei lavori delle tre palazzine allo stato attuale consiste nella realizzazione dello scheletro strutturale (opere in cemento armato, solai, coperture) non sono state realizzate ancora tutte le opere di urbanizzazione e di sistemazione esterna. Come da progetto ogni palazzina si erge per due piani fuori terra più piano interrato. Due palazzine la B e la C comprendono anche locali di sottotetto. Ogni palazzina comprende 4 appartamenti due al piano terra e due al piano primo. Nel piano interrato e nei sottotetti sono ubicate le autorimesse e i locali accessori. Il progetto in corso di realizzazione è stato approvato mediante permesso di costruire n. 49 del 01/12/2010 e successiva S.C.I.A. in variante n. 69 del 04/06/2011. Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione. Il terreno è ubicato in zona periferica distante dal capoluogo ma vicina al centro abitato di Montelabbate. La zona pur appartata è facilmente accessibile e ben collegata alla viabilità principale ossia alla strada Montelabbatese. L'area è ricca di verde e come da progetto sarà dotata di adeguata dotazione infrastrutturale per quanto riguarda l'urbanizzazione primaria e secondaria. Il valore del bene viene stimato alla data attuale tenuto conto dell'intervento in atto e dei prezzi di mercato attualmente vigenti sia per quanto riguarda la vendita, sia per quanto riguarda i costi di costruzione. Gli appartamenti come da progetto risultano ben rifiniti e le costruzioni impostate secondo i più moderni criteri costruttivi (norme antisismiche, impianti, parcheggi, ecc.). La superficie fondiaria come da progetto è di mq. 2.569,60. Il progetto rispetta tutte le norme e le prescrizioni vigenti come da P.R.G.

Specchietto riassuntivo:

Palazzina A mq. 347,30 (superficie commerciale)

Palazzina B mq. 438,25 (superficie commerciale)

Palazzina C mq. 418,65 (superficie commerciale)

Volumi esistenti per mq. 112,00 di superficie come da relazione.

Totale Superficie commerciale mq. 1.316,25

Vendibile mq. 1.316,25 x € 1.750,00 = 2.303.443,63



Valore e oneri vari del realizzato alla data attuale € 400,00/mq.  
Costo di costruzione compresi utile, spese generali, ecc. € 1.400,00 - € 400,00 = €1.000,00  
Costi di urbanizzazione a corpo € 250.000,00  
Costi di costruzione mq. 1.316,25 x € 1000,00 = € 1.316.250,00  
Costi di urbanizzazione € 250.000,00  
Totale € 1.566.250,00  
Valore del bene allo stato attuale  
(2.303.443,63 - 1.566.250,00) = € 737.193,63

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 543 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 62, indirizzo catastale: Via Apsella, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita  
Coerenze: confina con il mappale 542 e il mappale 546
- foglio 9 particella 544 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 1800, reddito agrario 8,37 € reddito dominicale 8,83 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confina con il mappale 182, 467, 539, 545
- foglio 9 particella 545 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 490, reddito agrario 2,28 € reddito dominicale 2,40 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confina con il mappale 544, 546
- foglio 9 particella 546 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 926, reddito agrario 4,32 € reddito dominicale 4,56 € indirizzo catastale: Via Apsella, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita  
Coerenze: confina con la particella 197, 213, 540, 542, 543, 545, 549
- foglio 9 particella 549 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 768, reddito agrario 3,57 € reddito dominicale 3,77 € indirizzo catastale: Via Apsella, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita  
Coerenze: confina con i mappali 259, 260, 288, 545, 546, 550
- foglio 9 particella 550 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 252, reddito agrario 1,17 € reddito dominicale 1,24 € indirizzo catastale: Via Apsella, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita  
Coerenze: confina con i mappali 288, 467, 544, 549

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Montecchio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:



Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Palazzina A (piano interrato)	127,04	x	50 %	=	63,52
Palazzina A (piano terra)	127,04	x	100 %	=	127,04
Palazzina A (giardino pensile)	183,55	x	10 %	=	18,36
Palazzina A (giardino fronte)	26,40	x	10 %	=	2,64
Palazzina A (piano primo)	127,04	x	100 %	=	127,04
Palazzina A (balconi)	34,84	x	25 %	=	8,71
Palazzina B (piano interrato)	159,14	x	50 %	=	79,57
Palazzina B (piano terra)	141,29	x	100 %	=	141,29
Palazzina B (giardino pensile)	227,13	x	10 %	=	22,71
Palazzina B (piano primo)	141,29	x	100 %	=	141,29
Palazzina B (balconi)	29,50	x	25 %	=	7,38
Palazzina B (piano secondo)	67,26	x	60 %	=	40,36
Palazzina B (terrazza)	22,60	x	25 %	=	5,65
Palazzina C (piano interrato)	139,87	x	50 %	=	69,94
Palazzina C (piano terra)	137,86	x	100 %	=	137,86
Palazzina C (giardino)	197,73	x	10 %	=	19,77
Palazzina C (giardino)	11,60	x	10 %	=	1,16
Palazzina C (piano primo)	137,86	x	100 %	=	137,86
Palazzina C (balconi)	28,45	x	25 %	=	7,11
Palazzina C (piano secondo)	68,34	x	60 %	=	41,00
Palazzina C (terrazzo)	16,00	x	25 %	=	4,00
Superficie esistente	112,00	x	100 %	=	112,00
<b>Totale:</b>	<b>2.263,83</b>				<b>1.316,25</b>

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:  $1.316,25 \times 1.750,00 = 2.303.443,63$

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
Costo di costruzione compresi utili per spese generali	-1316250
Costi di urbanizzazione	-250000

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € 737.193,63**



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **737.193,63**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### *Valore di Mercato (OMV):*

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.316,25	0,00	737.193,63	737.193,63

-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: € **737.193,63**

### *Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):*

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

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

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

-**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **737.193,63**

data 06/09/2015

il tecnico incaricato  
Marco Dominici

